

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI S.A.

INFORME ANUAL 2021

OPTIMUM RE SPAIN 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 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, pone a disposición del mercado la siguiente información elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- 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 RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Josep Borrell

Presidente y Consejero Delegado

Barcelona, 19 de abril de 2022

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

OPTIMUM RE SPAIN 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 RE Spain Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de OPTIMUM RE Spain Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria 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 7 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 69.051 miles de euros y representan un 87% 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 **20/22/05848** 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)

11 de abril de 2022

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE DE 2021

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		74.719.717	74.217.934
II. Inmovilizado material	5	5.613.271	3.642.329
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		36.364	-
Mobiliario		36.364	-
3. Inmovilizado en curso y anticipos		5.576.907	3.642.329
III. Inversiones inmobiliarias	6	69.050.870	70.491.812
1. Terrenos		46.886.985	48.379.864
2. Construcciones		22.163.885	22.111.947
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	55.576	83.794
5. Otros activos financieros a largo plazo		55.576	83.794
B) ACTIVO CORRIENTE		4.917.548	4.108.881
II. Existencias		79.942	1.615
6. Anticipos a proveedores		79.942	1.615
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	1.178.574	1.091.117
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		126.182	1.655
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	1.052.392	1.089.462
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1	73.037	67.662
5. Otros activos financieros a corto plazo		73.037	67.662
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.585.995	2.948.487
1. Tesorería	8	3.585.995	2.948.487
TOTAL ACTIVO		79.637.266	78.326.815

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE DE 2021

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		35.027.187	38.027.148
A-1) Fondos propios		35.027.187	38.027.148
I. Capital	9.1	50.000.000	50.000.000
1. Capital escriturado		50.000.000	50.000.000
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(338.945)	(338.945)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(11.633.907)	(10.179.442)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(11.633.907)	(10.179.442)
VII. Resultado del ejercicio	3	(2.999.961)	(1.454.466)
B) PASIVO NO CORRIENTE		43.800.482	39.615.759
II. Deudas a largo plazo	7.2	54.123	80.541
5. Otros pasivos financieros a largo plazo	7.2	54.123	80.541
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		43.746.359	39.535.218
Otras deudas a largo plazo, empresas del grupo	7.2.2	43.746.359	39.535.218
C) PASIVO CORRIENTE		809.597	683.907
III. Deudas a corto plazo	7.2	508.784	431.569
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		508.784	431.569
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	300.813	252.338
1. Proveedores		297.607	246.377
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	3.206	5.962
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		79.637.266	78.326.815

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE DE 2021

	Notas	Ejercicio	
		31/12/2021	31/12/2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	630.610	985.049
b) Prestaciones de servicios		630.610	985.049
5. Otros ingresos de explotación		2.419	5.668
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.419	3.980
6. Gastos de personal		(10.000)	(10.000)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(10.000)	(10.000)
7. Otros gastos de explotación	12.2	(3.516.529)	(1.015.757)
a) Servicios exteriores		(2.590.475)	(2.240.344)
b) Tributos		(941.606)	(774.504)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		15.552	1.999.091
8. Amortización del inmovilizado	6.1	(490.464)	(485.724)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.795.923	
13. Otros resultados		12.375	(911)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		(1.575.665)	(523.362)
12. Ingresos financieros		-	1
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1
b2) En terceros		-	1
13. Gastos financieros	7.2.2	(1.115.028)	(931.104)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7.2.2	(1.115.028)	(931.104)
b) Por deudas con terceros		-	-
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(309.268)	
a) Deterioros y pérdidas		(309.268)	
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(1.424.296)	(931.104)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(2.999.961)	(1.454.466)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A		(2.999.961)	(1.454.466)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(2.999.961)	(1.454.466)

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE DE 2021 Y DE 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	3	(2.999.961)	(1.454.466)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(2.999.961)	(1.454.466)

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 2021 Y 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	50.000.000	(338.945)	(8.476.476)	(1.702.966)	39.481.614
					-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.454.466)	(1.454.466)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	(1.702.966)	1.702.966	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	50.000.000	(338.945)	(10.179.442)	(1.454.466)	38.027.148
Total de ingresos y gastos reconocidos (nota 3)	-	-	-	(2.999.961)	(2.999.961)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Distribución del resultado	-	-	(1.454.466)	1.454.466	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE DE 2021	50.000.000	(338.945)	(11.633.907)	(2.999.961)	35.027.187

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 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		(2.999.961)	(1.454.466)
Ajustes del resultado		83.578	(673.771)
Amortización del inmovilizado	6	490.464	485.724
Variación de provisiones		(35.258)	(2.090.598)
Ingresos financieros		-	(1)
Gastos financieros	7.2.1	1.115.028	931.104
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(1.795.923)	
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		309.268	
Cambios en el capital corriente		(82.052)	(395.189)
Existencias		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(24.269)	(636.815)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(27.098)	201.667
Otros pasivos corrientes		(30.685)	39.958
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	1
Pagos de intereses		-	-
Cobros de intereses		-	1
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.998.435)	(2.523.425)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(3.712.542)	(3.223.286)
Inmovilizado material	5	(3.487.326)	(3.110.794)
Inversiones Inmobiliarias	6	(225.216)	(117.873)
Otros activos financieros		-	5.381
Cobros por desinversiones		4.510.843	-
Inversiones Inmobiliarias	6	4.488.000	
Otros activos financieros		22.843	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		798.301	(3.223.286)
Devolución prima de emisión			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.786.845	7.471.291
Emisión		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	(0)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		7.052.078	7.471.291
Instrumentos patrimonio propio		-	-
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		-	-
Devolución y amortización		-	-
Deudas con empresas de grupo y asociadas		(4.265.233)	-
Otras deudas		50.797	350.356
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		2.837.642	7.821.647
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		637.508	2.074.936
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.948.487	873.551
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.585.995	2.948.487

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-87079208 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 7 de agosto de 2014, número 1.904 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44.650, folio 53, hoja B-462365. Con fecha 29 de septiembre de 2014, 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 2014. El día 28 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil actualmente BME Growth (MAB).

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, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las 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 Revisión limitada de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- 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 las Memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Circular del Mercado Alternativo Bursátil de julio de 2020.
- Circulares y disposiciones específicas del MAB 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 aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales de 2020 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2021.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas 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 anual (12 meses) terminado el 31 de diciembre de 2020. En las 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 un resultado del periodo negativo por importe de 3.000 miles de euros (1.454 miles de euros negativos en el ejercicio completo de 2020). 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 la elaboración de las presentes Cuentas Anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio precedente.

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 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas es el siguiente:

Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias	(2.999.961)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.999.961)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos las Cuentas Anuales son los 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 (Tecnitasa) 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. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro 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 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014, 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 Sociedad 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.

4.8.2.1 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.

4.8.2.2 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.

4.8.3. 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.

5.1 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 las Memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

5.2 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.

5.3 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 de este; 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.

5.4 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.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2021 y ejercicio completo de 2020 a efectos comparativos:

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	3.642.328	3.487.326	(820.290)	(732.457)	5.576.907
Otro inmovilizado material	-		40.402		40.402
	3.642.328	3.487.326	(779.888)	(732.457)	5.617.309
Amortización					
Otro inmovilizado material	-	(4.038)	-	-	(4.038)
Valor neto contable	3.642.328	3.483.288	(779.888)	(732.457)	5.613.271

El saldo inicial corresponde a las obras que hay en curso. Una vez terminada y puesta en funcionamiento de las mismas, se traspasa el valor total de las obras como inversión inmobiliaria.

El importe de las entradas se refiere a las obras que se comenzaron principalmente Pau Claris 126 y Consell de Cent 403. A 31 de diciembre de 2021 estas obras no estaban totalmente finalizadas.

Las salidas indican la parte correspondiente del inmovilizado en curso que se ha visto afectada por las desinversiones en los inmuebles de Pau Claris 126 y Consell de Cent 403.

31/12/2020 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Saldo final
Coste				
Inmovilizado en curso y anticipos	531.535	3.110.794	-	3.642.329
	531.535	3.110.794	-	3.642.329
Amortización				
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
Valor neto contable	531.535	3.110.794	-	3.642.329

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

7.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2021 y del ejercicio completo de 2020 a efectos comparativos:

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					
Terrenos	48.379.864	-	-	(1.492.879)	46.886.985
Construcciones	24.228.674	225.216	779.888	(522.285)	24.711.492
Subtotal	72.608.538	225.216	779.888	(2.015.165)	71.598.477
Amortización	(2.116.726)	(486.426)	-	55.545	(2.547.607)
Valor neto contable	70.491.812	(261.210)	779.888	(1.959.620)	69.050.870

31/12/2020 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos		Saldo final
Coste					
Terrenos	48.379.864	-	-		48.379.864
Construcciones	24.110.801	117.872	-		24.228.674
Subtotal	72.490.665	117.872	-		72.608.538
Amortización	(1.631.002)	(485.724)	-		(2.116.726)
Valor neto contable	70.859.663	(367.851)	-		70.491.812

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2021 es de 98.938 miles de euros (100.708 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Las desinversiones de activos en el ejercicio 2021 se han realizado por un valor de 4.488 miles de euros (0 euros en 2020) Los inmuebles no están hipotecados.

Las salidas en el ejercicio 2021 corresponden a unidades pertenecientes a los inmuebles de Pau Claris 126, Consell de Cent 403 y Massanet 6.

7.2 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.

7.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en los años 2015, 2016 y 2017 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Carme 23	Barcelona	14/05/2015
Carme 106	Barcelona	27/07/2015
Sant Pau 17	Barcelona	28/07/2015
Massanet 6	Barcelona	05/10/2015
Gran Via 625	Barcelona	06/11/2015
Boqueria 1	Barcelona	21/12/2015
Casanova 55-57	Barcelona	29/01/2016
Pau Claris 126	Barcelona	10/02/2016
Consell de Cent 403	Barcelona	11/03/2016
Tallers 55	Barcelona	15/07/2016
Princesa 19	Barcelona	20/07/2016
Sant Climent 5	Barcelona	04/07/2016
Avinyó 37	Barcelona	28/07/2016
Regomir 11	Barcelona	25/10/2016
San Bernardino 8	Madrid	26/07/2016
Cartagena 211	Barcelona	29/06/2017

7.4 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.

7.5 Obras de rehabilitación y mejora

Las obras de mejora que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2021 corresponden principalmente a los edificios de Pau Claris 126 y Consell de Cent 403. Adicionalmente, se están realizando y están previstas obras de mejoras en el resto de los edificios en cartera, si bien no está concretado aún ni el plazo ni el importe total.

7.6 Ingresos y gastos asociados

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 630.610 euros (985.049 euros en el ejercicio completo de 2020). Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el ejercicio 2021 ascendieron a 1.146.077 euros (1.092.944 en el 2020).

7.7 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 de 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	587.631	570.431
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>1.645.960</u>	<u>1.465.253</u>
TOTAL	2.233.591	2.035.684

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

8.1 Activos Financieros a coste amortizado

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

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
<u>31/12/2021</u>			
<u>Concepto</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	126.182	126.182
Anticipos a proveedores	0	79.942	79.942
Fianzas constituidas	55.576	60.922	116.498
Depósitos constituidos	0	12.116	12.116
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	1.052.392	1.052.392
Total	<u>55.576</u>	<u>1.331.553</u>	<u>1.387.129</u>

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
<u>31/12/2020</u>			
<u>Concepto</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	1.655	1.655
Anticipos a proveedores	0	1.615	1.615
Fianzas constituidas	83.794	58.901	142.695
Depósitos constituidos	0	8.761	8.761
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	1.089.462	1.089.462
Total	<u>83.794</u>	<u>1.160.393</u>	<u>1.244.188</u>

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

Los depósitos a largo plazo constituyen parte de la garantía aportada para la realización de obras.

Los anticipos a proveedores corresponden a las provisiones de fondos realizadas por gastos legales o bancarios y por servicios de administración de fincas.

A corto plazo los clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado, incluido en su caso el deterioro correspondiente. Las fianzas constituidas a corto plazo son debidas al alquiler de activos para la gestión de los inmuebles. 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 a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 a efectos comparativos se resume en los siguientes cuadros:

Situación fianzas y depósitos a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	73.037	6.960	1.600	18.255	9.656	19.105	128.613

Situación fianzas y depósitos a 31/12/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	67.662	31.428	1.250	1.600	18.255	31.261	151.456

8.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

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

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
31/12/2021			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	300.813	300.813
Proveedores	-	297.607	297.607
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	3.206	3.206
Deudas a corto y largo plazo	43.800.482	508.784	44.309.265
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	43.746.359	-	43.746.359
Otros pasivos financieros	54.123	508.784	562.906
Total	43.800.482	809.597	44.610.078

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
31/12/2020			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	252.338	252.338
Proveedores	-	246.377	246.377
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	5.962	5.962
Deudas a corto y largo plazo	39.615.759	431.569	40.047.328
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	39.535.218	-	39.535.218
Otros pasivos financieros	80.541	431.569	512.110
Total	39.615.759	683.907	40.299.666

Los proveedores se refieren a los servicios realizados pendientes de liquidar a la fecha de cierre.

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado.

Las deudas con empresas del grupo corresponden íntegramente al préstamo recibido de la empresa Promontoría Bravo DAC, poseedora del 96% de las acciones de la Sociedad, sin vencimiento determinado y tipo de interés variable en función del beneficio de la Sociedad. Esta deuda procede de la refinanciación realizada el 29 de diciembre de 2021 del préstamo que tenía concedido por la misma entidad con un interés fijo de 2,75% y sin vencimiento determinado.

No hay deudas con entidades de crédito.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo corresponde fundamentalmente a las fianzas y depósitos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluyen 475 miles de euros en concepto de arras por las ventas de varios inmuebles (390 miles de euros a 31 de diciembre de 2020)

8.2.1 Deudas con entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2021 no hay deudas con entidades de crédito.

8.2.2 Deudas con empresas del grupo y vinculadas

El 29 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó la refinanciación del total de la deuda contraída con la empresa Promontoria Bravo DAC, propietaria del 96,4 % de las acciones de la empresa. El capital pendiente junto con los intereses devengados y capitalizados en ese momento ascendían a 43.437.091 euros. A 31 de diciembre de 2021 se realizó una valoración del préstamo con un valor de mercado de la deuda de 43.746.359.

El capital pendiente y periodificación de los intereses a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 a efectos comparativos, la situación era la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Capital pendiente	42.322.063	38.359.757
Vencimiento < 1 año	0	0
Vencimiento >1 año	42.322.063	38.359.757
Periodificación intereses	1.115.028	1.175.461
Total capital pendiente más intereses periodificados	43.437.091	39.535.218
Actualización a valor de mercado	309.268	0
Valor deuda	43.746.359	39.535.218

8.2.3 Análisis por vencimientos

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

Situación por vencimiento a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	297.607						297.607
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.206						3.206
Deudas con entidades de crédito	0						0
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0					43.746.359	43.746.359
Otros pasivos financieros	508.784	6.960	1.600	18.255	9.656	17.652	562.906
TOTAL	809.597	6.960	1.600	18.255	9.656	43.764.011	44.610.079

Situación por vencimiento a 31/12/2020

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	246.377						246.377
Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.962						5.962
Deudas con entidades de crédito	0						0
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0					39.535.218	39.535.218
Otros pasivos financieros	431.569	31.828	1.250	1.600	18.255	27.608	512.110
TOTAL	683.907	31.828	1.250	1.600	18.255	39.562.827	40.299.667

8.2.4 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)	17	11
Ratio de operaciones pagadas (2)	16	11
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	135	4

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	6.122.451	5.785.761
Total pagos pendientes.	82.994	18.218

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre el ratio de operaciones pagadas y el 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.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 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	3.585.995	2.948.487
Total	3.585.995	2.948.487

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 268 miles de euros (268 miles de euros a 31 de diciembre de 2020)

10. FONDOS PROPIOS

10.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Durante los años 2014 y 2015 se realizaron diversas ampliaciones de capital terminando el ejercicio 2015 con 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 32.690.000 euros a inicio del ejercicio 2016.

Los movimientos de capital desde el 1 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

- El 11 de marzo de 2016 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital de la Sociedad en 700.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una cada una, situando el capital social en 33.390.000 euros.
- El 10 de mayo de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital por 15.360.000 euros con la emisión de 1.536.000 nuevas acciones de 10 euros valor nominal cada una situando el capital social en 48.750.000 euros.
- El 27 de junio de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital en 1.250.000 euros a través de 125.000 nuevas acciones situando el capital social de la compañía en 50.000.000 euros.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth) el 28 de septiembre de 2016 por el 100% de su capital.

A 31 de diciembre de 2021 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

A cierre de ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital. La empresa Promontoria Bravo DAC posee el 96,35% de las acciones siendo el único accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021 era titular de 28.573 acciones clasificadas en autocartera (28.573 acciones a 31 de diciembre de 2020).

10.2 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.

A 31 de diciembre de 2021 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

10.3 Acciones propias

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha adquirido ni vendido acciones de la Compañía. A cierre de ejercicio, la Sociedad era poseedora de 28.573 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,86 euros por acción representando un 0,57% del total de acciones.

Durante el 2020 la Sociedad no adquirió ni vendió acciones de la Compañía. A cierre de 2020, la Sociedad era poseedora de 28.573 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,86 euros por acción representando un 0,57% del total de acciones.

10.4 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)

La Sociedad no ha obtenido resultados legalmente distribuibles desde su constitución en 2014.

11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	1.052.392	1.089.462
	1.052.392	1.089.462
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	0	0
Retenciones	3.206	5.962
	3.206	5.962

El saldo a 31 de diciembre de 2021 del crédito por Impuesto sobre el valor añadido incluye una provisión por posible contingencias derivadas de la inspección fiscal (nota 10.3).

11.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Resultado contable antes de impuestos	(2.999.961)	(1.454.466)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	(2.237.888)
Base imponible negativa	(2.999.961)	(3.692.354)
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

11.3 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.

El 31 de enero de 2021 la Sociedad solicitó a la Administración Pública la devolución del crédito por Impuesto sobre el Valor Añadido generado en los ejercicios 2016 a 2020 por importe de 1.089.462 euros. Con fecha 16 de abril de 2021 se le notificó a la Sociedad un procedimiento de comprobación de dicha petición que a fecha de cierre del ejercicio 2021 así como de la formulación de las presentes Cuentas Anuales continuaba abierto por lo que la Sociedad ha procedido a la dotación de una provisión de 520 miles de euros en previsión que la Administración pueda manifestar discrepancias en la Inspección.

12. 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	-
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%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
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%	-
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 19%	-
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 30%	-
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 19%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	-
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 del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2021 un importe de 630.610 euros (985.049 euros en el ejercicio completo de 2020) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

13.2 Otros gastos de explotación

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
a) Servicios exteriores	2.590.475	2.240.344
Reparaciones y conservación	63.861	49.498
Servicios de profesionales independientes	2.301.082	2.006.875
Transportes	-	-
Primas de seguros	69.156	74.573
Servicios bancarios y similares	1.711	531
Suministros	54.035	42.709
Otros servicios	100.629	66.158
b) Tributos	877.806	774.504
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(15.552)	(1.999.091)
Total gastos de explotación	3.452.729	1.015.757

La partida de “pérdidas, deterioro y variación de provisiones” del periodo terminado a 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente a la reversión de la provisión de comisión de éxito por importe de 2.234 miles de euros (Nota 13). Esta provisión no ha sufrido modificaciones a 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, la Sociedad registró pérdidas por deterioros de operaciones comerciales por importe de 235 miles de euros.

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contabilidad y gastos legales	126.565	107.652
Gastos del Mercado de Valores	68.900	69.065
Asesores externos	40.020	13.201
Management fee	1.574.803	1.466.915
Tasaciones	42.000	55.000
Administración de Fincas	17.663	22.516
Gastos varios	431.131	272.527
Total	2.301.082	2.006.875

14. 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.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene un préstamo contraído con Promontoria Bravo DAC cuyo valor a cierre de ejercicio ascendía a 43.746.359 euros (39.535.218 euros a 31 de diciembre de 2020). (Nota 7.2.2)

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 1.574.803 euros + IVA (1.466.915 euros + IVA en 2020). No hay saldos pendientes a 31 de diciembre de 2021.

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 de 0 euros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

14.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad han devengado una retribución total de 10.000 euros (10.000 euros durante el ejercicio completo de 2020). 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.

Durante el ejercicio 2021 se han satisfecho 5.596 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (20.486 euros en 2020).

14.2 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 1 de enero de 2021 y 29 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.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

15.2 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: La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 4.107.952 euros.

15.3 Honorarios auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio 2021 por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

<u>Honorarios de auditoría (miles de €)</u>	<u>a 31/12/2021</u>	<u>a 31/12/2020</u>
Servicios de auditoría	16	16
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	3
Total	<u>19</u>	<u>19</u>

16. 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.

17. 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 2021

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 29 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 periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 29 de marzo de 2022

D. Josep Borrell Daniel

D. Ignacio Pigrau Lázaro

D. Erik Schotkamp

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Baaijens

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 RE Spain

Durante el ejercicio 2021 los ingresos por arrendamientos de la Sociedad ascendieron a 0,6 millones de euros (1,0 millones de euros en 2020), un 36% menos que en el año anterior, debido fundamentalmente a la no renovación de contratos de alquiler con el objetivo de poder realizar rehabilitaciones en algunos edificios.

A final de 2021 la Sociedad contaba con 16 edificios, igual que en el ejercicio anterior, si bien se han vendido unidades de algunos de ellos. Todos ellos se encuentran en las ciudades de Barcelona (15 inmuebles) y Madrid (1), ubicados en zonas céntricas con alto potencial de revalorización. La inversión bruta total (incluyendo precio inmuebles, gastos relacionados con la compra, obras de rehabilitación o reforma y descontada depreciación por amortización) ascendía a 75 millones de euros.

El endeudamiento sobre el valor de compra de los activos de la compañía alcanza en 2021 el 58% (56% en 2020). La deuda corresponde exclusivamente a los préstamos recibidos por parte del accionista mayoritario tras la cancelación en 2019 de todos los préstamos hipotecarios que recaían sobre los inmuebles.

El resultado del ejercicio 2021 ha concluido con un resultado negativo de 3,0 millones de euros (1,4 millones de euros en 2020). Se ha continuado con la reducción de ingresos corrientes por rentas para permitir la rehabilitación de los edificios. Durante el ejercicio se han vendido unidades de algunos inmuebles que han generado unos ingresos por valor de 4 millones de euros.

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 9.3 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 17 días (11 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

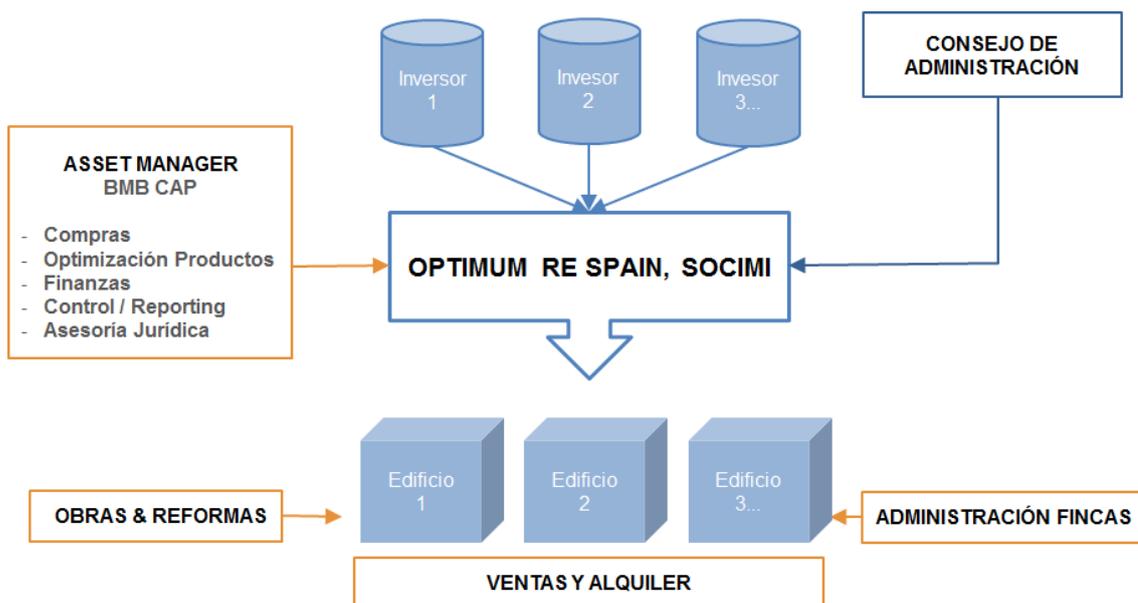
La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE OPTIMUM RE SPAIN, SOCIMI, S.A.

De conformidad con los requisitos que establece la Circular 3/2020 del BME MTF Equity del 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y Socimi incorporadas a negociación en el BME Growth, Optimum Re Spain, 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 DE LA SOCIEDAD

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 17 de septiembre de 2019, 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.

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 resultas 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 5 consejeros.

Hay un Consejero Delegado que tiene delegadas todas las facultades del Consejo excepto las legalmente indelegables.

El Consejo de Administración se regula a través del Reglamento del Consejo, aprobado el 27 de junio de 2016 por el propio Consejo. Este Reglamento determina los principios generales de actuación del Consejo, su estructura y organización, su funcionamiento y las normas de conducta de sus integrantes.

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 BME Growth.

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 – Solventis – sociedad tasadora independiente – Tecnitasa -.

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 27 de junio de 2016 por el Consejo de Administración y que entró en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Growth. El RIC fue modificado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 10 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 y el Consejero Delegado para el seguimiento y evaluación del desempeño de la Sociedad, así como para la toma de decisiones de inversión y estratégicas.

2. 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 otra información relevante/información privilegiada 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 otra información relevante/información privilegiada a comunicar al BME Growth.
4. La Dirección de Asesoría Jurídica redacta la otra información relevante/información privilegiada contando con el apoyo y asesoramiento del Asesor Registrado de cara a cumplir con todos los requerimientos de información del BME Growth. Dependiendo del contenido, se solicitará a los posibles departamentos afectados por el contenido de la Otra

Información Relevante/Información privilegiada 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 la Otra Información Relevante/Información Privilegiada a los Consejeros Ejecutivos para su revisión y aprobación.
6. Tras la aprobación por parte de los Consejeros Ejecutivos de la la Otra Información Relevante/Información Privilegiada, éste será enviado al BME Growth para la publicación del mismo en su web mediante la plataforma habilitada.
7. Una vez la Otra Información Relevante/Información Privilegiada pueda ser consultado en la web del BME Growth, 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 la Otra Información Relevante/Información Privilegiada 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 OIR/IP.
11. Asimismo, tanto el Asesor Registrado como la agencia de comunicación recibirán la Otra Información Relevante/Información Privilegiada 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 la Otra Información Relevante/Información Privilegiada 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 Otra Información Relevante/Información Privilegiada, 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 la Otra Información Relevante/Información Privilegiada a partir del punto 4.
