Sagax - Informe de auditoria 31.12.2021.pdf

Sagax - Informe de auditoria 31.12.2021 (ingles).pdf

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Edificio Sarrià Forum
Avda. Sarrià, 102–106
08017 Barcelona
España

Tel: 933 663 700
Fax: 934 053 784
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Sagax Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Sagax Real Estate SOCIMI, S.A., Sociedad Unipersonal (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio 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.

Domicilio Social: C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. Madrid 9 de marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, el 25 de septiembre de 2020 el Socio Único de la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2020, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas por la Dirección de la Sociedad en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación en la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las Notas 1, 3, 4.9, 9.f y 15 de la memoria.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso seguido por la Dirección de la Sociedad para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- Obtención de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- Revisión y evaluación, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 activos por importe de 278.681 miles de euros, que representan el 78% del total Activo y corresponden, fundamentalmente, a terrenos y edificios mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler u obtener una plusvalía en su venta futura.

La Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos inmobiliarios pudiera estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que resulten de aplicación.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las inversiones inmobiliarias con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar un posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte de los expertos independientes como por parte de la Dirección de la Sociedad que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y el valor terminal o precio de salida utilizados, fundamentalmente).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, así como a la metodología y principales asunciones empleadas en la valoración de las inversiones inmobiliarias se encuentra recogida en las Nota 4.2 y 4.3 de la memoria, recogiéndose los desgloses correspondientes en la Nota 6.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias".
- Obtención de los informes de valoración realizados por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dichos expertos a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y el valor terminal o precio de salida utilizados. Para ello se han considerado, entre otros aspectos, la información disponible acerca del sector y transacciones relativas a activos inmobiliarios similares a los de la cartera de activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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.

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 20/22/11091

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte a la normativa d'auditoria de comptes espanyola o internacional

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

Josep Martí Tarancón
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 20844)

30 de junio de 2022

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de gestión

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(En euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		354.158.703	282.269.543	**PATRIMONIO NETO**	Nota 10	331.145.596	77.429.646
Inmovilizado material	Nota 5	60.506	2.989	**FONDOS PROPIOS-**		331.145.596	77.429.646
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	278.681.186	254.136.326	Capital		325.000.000	75.000.000
Terrenos		113.981.847	102.660.872	Reservas		277.202	-
Construcciones		163.199.339	151.475.454	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(277.202)	(342.371)
Anticipos para inversiones inmobiliarias		1.500.000					
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	72.656.255	25.517.254	Resultado del ejercicio		6.145.596	2.772.017
Instrumentos de patrimonio		62.331.775	25.517.254				
Créditos a empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 14	10.324.480	-				
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	2.760.756	2.612.974				
				PASIVO NO CORRIENTE		14.594.511	201.449.509
				Deudas a largo plazo-	Nota 11	3.672.381	3.172.750
				Otros pasivos financieros		3.672.381	3.172.750
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 11 y 14	10.922.130	198.276.759
ACTIVO CORRIENTE		1.437.141	1.245.244	**PASIVO CORRIENTE**		9.855.736	4.635.632
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		375.755	821.517	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 11 y 14	7.790.723	1.819.797
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9	375.755	821.517	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		2.010.178	2.697.187
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 14	560.751	-	Proveedores	Nota 11	1.639.043	1.892.608
Periodificaciones de activo a corto plazo		62.662	21.293	Acreedores varios		230.020	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	437.973	402.434	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	142.115	798.704
				Otros acreedores		-	5.875
				Periodificaciones de pasivo a corto plazo		54.835	118.648
TOTAL ACTIVO		355.595.844	283.514.787	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		355.595.844	283.514.787

Las Notas 1 a 17 y Anexos descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(En euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 13.1**	**18.783.530**	**15.300.707**
Prestación de servicios		18.783.530	15.300.707
Gastos de personal	**Nota 13.2**	**(590.814)**	**(434.995)**
Sueldos, salarios y asimilados		(521.404)	(388.426)
Cargas sociales		(69.410)	(46.569)
Otros gastos de explotación-	**Nota 13.3**	**(3.169.086)**	**(2.621.731)**
Servicios exteriores		(1.690.701)	(1.545.306)
Tributos		(1.433.010)	(1.050.389)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**Nota 6**	(45.375)	(26.036)
Amortización del inmovilizado	**Notas 5 y 6**	**(4.789.440)**	**(4.401.927)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**10.234.190**	**7.842.054**
Ingresos financieros-		**1.158.043**	**-**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	**Nota 8**	949.504	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**Nota 13.4**	208.539	
Gastos financieros-	**Notas 11 y 13.4**	**(5.246.637)**	**(5.070.037)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(5.246.637)	(5.070.037)
RESULTADO FINANCIERO		**(4.088.594)**	**(5.070.037)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**6.145.596**	**2.772.017**
Impuesto sobre beneficios	**Nota 12.2**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**6.145.596**	**2.772.017**

Las Notas 1 a 17 y Anexos descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(En euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	6.145.596	2.772.017
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	6.145.596	2.772.017

Las Notas 1 a 17 y Anexos descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(En euros)

	Capital Escriturado	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Total
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	**36.139.627**	**(3.384)**	**(338.987)**	**35.797.256**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	**2.772.017**	**2.772.017**
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto				
- Distribución del resultado	-	(338.987)	338.987	-
- Ampliación de capital (Nota 9)	38.860.373	-	-	38.860.373
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	**75.000.000**	**(342.371)**	**2.772.017**	**77.429.646**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	6.145.596	**6.145.596**
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto				
- Distribución del resultado	-	2.772.017	(2.772.017)	-
- A dividendo		(2.429.646)		(2.429.646)
- Ampliación de capital (Nota 10)	250.000.000	-	-	250.000.000
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	**325.000.000**	**-**	**6.145.596**	**331.145.596**

Las Notas 1 a 17 y Anexos descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(En euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**10.588.880**	**13.361.646**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**8.146.596**	**2.772.017**
Ajustes al resultado:		**9.872.913**	**9.498.000**
- Amortización del inmovilizado (+)	Notas 5 y 6	4.789.440	4.401.927
- Gastos financieros (+)	Notas 11 y 13.4	5.246.837	5.070.037
- Ingresos financieros (-)	Notas 11 y 13.4	(208.539)	-
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	45.375	26.036
Cambios en el capital corriente		**(629.629)**	**1.091.629**
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	Nota 8	400.387	(558.542)
- Otros activos corrientes (+/-)		(41.369)	101.408
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	Nota 11	(888.647)	1.548.763
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(4.900.000)**	**-**
- Pagos de intereses (-)	Nota 11	(4.900.000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(77.239.623)**	**(204.716.804)**
Pagos por inversiones (-)			
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(47.699.752)	(18.860.000)
- Inmovilizado Material	Nota 5	(67.647)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(29.324.442)	(183.243.830)
- Otros Activos Financieros	Nota 8	(147.782)	(2.612.974)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**66.686.282**	**188.510.491**
Cobros y pagos por instrumentos de instrumento de patrimonio			
- Emisión:			
Constitución (+)	Nota 10	250.000.000	38.860.373
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Devolución y amortización de Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	Nota 11	(181.383.703)	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (+)	Nota 11	-	147.338.400
Otros pasivos financieros (+)	Nota 11	499.631	2.311.718
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(2.429.646)**	**-**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**-**	
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**35.539**	**(2.844.667)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**402.434**	**3.247.101**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**437.973**	**402.434**

Las Notas 1 a 17 y Anexos descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Actividad de la Empresa

Sagax Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) con CIF A-67228676, se constituyó como Sociedad de responsabilidad limitada en Barcelona el 24 de mayo de 2018 bajo la denominación de "Casebix XXI S.L.", por un período de tiempo indefinido, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 24 de mayo de 2018 con CIF B-67228676. Con fecha de 15 de enero de 2019 se cambia la denominación social por Sagax Real Estate S.L.U., Sociedad Unipersonal con domicilio social en Barcelona, calle Roc Boronat número 147, 10ª planta, 08018 Barcelona.

Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda trasladar el domicilio social de la Sociedad a Carrer del Mestre Nicolau, 19, Planta 3, 08021, Barcelona. Con fecha 23 de marzo 2022 modifica su denominación a Sagax Real Estate SOCIMI, S.A.

Su objeto social hasta el ejercicio 2019 comprendía:

- La compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, integrante, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal, CNAE 6810.

- La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa, CNAE 6420.

La sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades u otro tipo de entidades, con o sin personalidad jurídica, residentes en España o en el extranjero, con el objeto idéntico o analógico.

A partir del ejercicio 2020, a la Sociedad le resulta de aplicación el régimen fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al haber optado por la aplicación de este régimen fiscal especial con fecha 30 de junio de 2020 mediante decisión de su Socio Único en aquella fecha, AB Sagax. Con fecha 25 de septiembre de 2020, el Socio Único de la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020.

Con motivo del acogimiento al régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), se modifica el artículo 2 de los Estatutos Sociales referente al objeto social de la Sociedad quedando el mismo de la siguiente forma:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de 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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

- 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 cuentas anuales individuales del ejercicio 2021 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2022.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el socio único de la Sociedad es AB Sagax de nacionalidad sueca, titular de las participaciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes vigentes en Suecia, legalmente domiciliada en Engelbrektsplan 1, 6 tr. 114 34, Estocolmo, y registrada bajo el número de sociedades 556520-0028, titular del NIE número N0304120I y que cotiza en la Bolsa de Estocolmo.

La Sociedad no presenta provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental al cierre del periodo que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma debido a que no ha incurrido en acciones de las que pueda derivarse obligación alguna implícita o tácita.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Régimen SOCIMI

A partir del ejercicio 2020, a la Sociedad le resulta de aplicación el régimen fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al haber optado por la aplicación de este régimen fiscal especial con fecha 30 de junio de 2020 mediante decisión de su Socio Único en aquella fecha, AB Sagax. Con fecha 25 de septiembre de 2020, el Socio Único de la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020.

La Ley 11/2009 establece los requisitos para las sociedades que opten por el régimen fiscal especial de las SOCIMI, a saber:

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

2. Obligación de inversión.

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

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los bienes inmuebles y participaciones sociales afectas a su objeto social principal, deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones en las entidades

descritas en el artículo 2.1.c) afectas a su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas. No obstante, las Sub-SOCIMI o entidades que opten por aplicar el régimen fiscal SOCIMI y que sean filiales 100% de una SOCIMI cotizada o de una entidad no residente con un régimen similar al de las SOCIMI, como es el caso de la Sociedad, no tienen que cumplir con este requisito de admisión a cotización.

4. Obligación de distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

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

6. Capital mínimo. El capital social mínimo de las SOCIMI (en este caso la Sociedad Dominante) se establece en 5 millones de euros. Este requisito no aplica a las Sub-SOCIMI.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Al cierre del ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen fiscal SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, así como las Normas de Formulación de Cuentas Anuales aprobadas por el R.D. 1159/2010, R.D. 602/2016 y R.D. 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por otra parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2021.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio 2020.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Notas 4.2 y 6).
- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares (véase Notas 4.3 y 6).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5)
- La evaluación de los requerimientos del régimen SOCIMI (véase Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos o ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

2.6 Principio en empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 331.145.596 euros (patrimonio neto positivo por importe de 77.429.646 euros al 31 de diciembre de 2020) y un fondo de maniobra negativo por importe de 8.418.596 euros (fondo de maniobra negativo por importe de 3.390.388 euros al 31 de diciembre de 2020). El Socio Único prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

Por lo tanto, los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la actividad de la Sociedad continuará en el futuro y por tanto que los activos serán realizados y los pasivos liquidados por los importes y clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

2.9 Cambio en criterios contables

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.5, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

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

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

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios:

	Euros				
		Clasificación según nuevos criterios a 01/01/2021			
Carteras	**Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020**	**Coste amortizado**	**VR con cambios en PN**	**VR con cambios en PL**	**Coste**
Préstamos y partidas a cobrar					
-Créditos comerciales	821.517	821.517			
-Créditos no comerciales	2.612.974	2.612.974			
Grupo, multigrupo y asociadas					
-Instrumentos de patrimonio	25.517.254	-	-	-	25.517.254
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	**28.951.745**				
Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020		**3.434.491**	-	-	**25.517.254**
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21		-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21		**3.434.491**	-	-	**25.517.254**

Por su parte, no sean puesto de manifiesto impactos en la situación financiera ni en los resultados de la Sociedad fruto de la aplicación de las modificaciones del Plan General Contable en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestaciones de servicios incluidas en el RD 1/2021.

Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. Dichos cambios no han tenido un impacto relevante en las cuentas anuales de la Sociedad.

2.10 Moneda funcional

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

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad, pendiente aprobación del Accionista Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	6.145.596
Aplicación:	
A reserva legal	614.560
A dividendos (para el accionista único)	5.531.036
	6.145.596

Limitaciones para la distribución de dividendos

Las SOCIMI y las Sub-SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, a efectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

- Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su inclusión en el régimen fiscal de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

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

A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas de deterioro si las hubiera. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. En este caso, la sociedad estimó una vida útil de 25 años para la totalidad del inmovilizado material. La amortización del ejercicio 2021 ha ascendido a 9.858 euros (0 euros en 2020).

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos y 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.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

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

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. La vida útil estimada para estos activos es de 33 años y, por tanto, el porcentaje de amortización aplicado es del 3%.

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

4.3 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, o como mínimo al cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el

valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, por lo que dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Los Administradores han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman).

Dichas valoraciones, se realizaron usando la metodología "Term & Reversion Method", que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017, según este método, el valor de mercado se obtiene capitalizando los ingresos actuales durante el período de la duración de los contratos vigentes, junto con la valoración de cada nueva renta posterior que se reciba tras las revisiones de rentas de mercado descontadas a valor presente. Los intereses aplicados a las diferentes categorías de ingresos reflejan todas las perspectivas y riesgos asociados al flujo de ingresos y a la inversión.

Los intereses se derivan de una combinación de análisis de transacciones completadas de comparables y conocimiento del mercado.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades. Para la valoración de cada inmueble se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia del inmueble.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

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

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no ha recogido pérdidas por deterioro de valor de sus activos inmobiliarios alguna en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, dado que el importe recuperable de los mismos está por encima de su valor en libros.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o período en que se devengan y sobre una base lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como

gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de

reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

En ejercicios o periodos posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor. La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

Fianzas entregadas

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. Los Administradores consideran que el efecto del descuento de las fianzas entregadas y recibidas no es significativo.

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios valor.

A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición. Se incluye en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias.

A 31 de diciembre de 2021, los saldos del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación adjunto se corresponden con saldos que la Sociedad tiene depositados en cuentas corrientes con entidades bancarias.

4.7 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.8 Provisiones y contingencias

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y

registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

4.9 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

El gasto o 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 créditos que correspondería el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios.

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020 la Sociedad ha comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción, adoptada por decisión de su anterior Socio Único, de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley SOCIMI, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Al cierre del ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen fiscal SOCIMI.

4.10 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, y los gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

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

- 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.

- Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

- 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.

- 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.

- 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.

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.

Concretamente, los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se produce la transferencia de control al cliente, de acuerdo con las condiciones de entrega acordadas con el mismo.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo siempre y cuando hayan sido devengados con posterioridad a la adquisición de los activos financieros asociados.

Los dividendos percibidos se reconocen un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias salvo cuando procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición del activo financiero asociado, en cuyo caso, minorarán el coste de la inversión.

Condiciones de arrendamiento específicas

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Asimismo, de acuerdo con la resolución emitida por el ICAC aquellos incentivos otorgados a los arrendatarios derivados de la situación de pandemia de la COVID-19, podrán considerarse rentas variables, esto es, ser registrados como menor ingresos del ejercicio.

En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por la Sociedad a sus inquilinos no ha sido significativo.

Por último, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de estos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con personas o entidades vinculadas a precios de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.13 Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

	En euros				
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones/ Dotaciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Coste:					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.263	67.645	-	-	70.638
Anticipos para inmovilizados	-		-	-	-
Total coste	**3.263**	**67.647**	**-**	**-**	**70.638**
Amortización acumulada:					
Construcciones	(274)	(9.858)	-	-	(10.132)
Total amortización acumulada	**(274)**	**(9.858)**	**-**	**-**	**(10.132)**
Total Inversiones inmobiliarias	**2.989**	**57.787**	**-**	**-**	**60.506**

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente:

Ejercicio 2021

	En euros				
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones/ Dotaciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Coste:					
Terrenos	102.660.872	11.320.975	-	-	113.981.847
Construcciones	156.250.088	16.503.467	-	-	172.753.555
Anticipos para inmovilizados	-	1.500.000	-	-	1.500.000
Total coste	**258.910.960**	**29.324.442**	**-**	**-**	**288.235.402**
Amortización acumulada:					
Construcciones	(4.774.634)	(4.779.582)	-	-	(9.554.216)
Total amortización acumulada	**(4.774.634)**	**(4.779.582)**	**-**	**-**	**(9.554.216)**
Deterioro:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Inversiones inmobiliarias	**254.136.326**	**24.544.860**	**-**	**-**	**278.681.186**

Los anticipos reconocidos a 31 de diciembre de 2021 por importe de 1.500.000 euros corresponden a los desembolsos iniciales realizados por la Sociedad para la adquisición de una nueva nave industrial durante el ejercicio 2022.

Ejercicio 2020

	En euros				
	Saldo a 31/12/2019	**Adiciones/ Dotaciones**	**Traspasos**	**Bajas**	**Saldo a 31/12/2020**
Coste:					
Terrenos	18.515.266	81.394.560	2.751.046	-	102.660.872
Construcciones	57.151.864	101.849.270	(2.751.046)	-	156.250.088
Total coste	**75.667.130**	**183.243.830**	-	-	**258.910.960**
Amortización acumulada:					
Construcciones	(372.707)	(4.401.927)	-	-	(4.774.634)
Total amortización acumulada	**(372.707)**	**(4.401.927)**	-	-	**(4.774.634)**
Deterioro:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total Inversiones inmobiliarias	**75.294.423**	**178.841.903**	-	-	**254.136.326**

La Sociedad durante el ejercicio 2021 ha realizado las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 25 de mayo adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 5.244.000 euros.
- Con fecha 25 de mayo adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 1.656.000 euros.
- Con fecha 3 de agosto adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 3.770.000 euros.
- Con fecha 17 de diciembre adquiere un conjunto de naves en Tarragona por importe de 3.232.000 euros.
- Con fecha 17 de diciembre adquiere un conjunto de naves en Tarragona por importe de 848.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre adquiere una nave industrial situada en el municipio de Madrid por importe de 1.180.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre adquiere una nave industrial situada en Madrid por importe de 445.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre adquiere una nave industrial situada Madrid por importe de 455.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre adquiere una nave industrial situada en Barcelona por importe de 1.900.000 euros.

La Sociedad ha incurrido en costes vinculados a todas las adquisiciones indicadas por importe total de 9.094.442 euros reconociéndose como mayor valor del activo.

La Sociedad durante el ejercicio 2020 realizó las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 23 de enero adquirió una nave industrial situada en el municipio de Pallejà (Barcelona) por importe de 2.800.000 euros.
- Con fecha 18 de febrero adquirió un conjunto de 37 activos por importe de 146.867.400 euros repartidos entre múltiples zonas geográficas nacionales.
- Con fecha 6 de marzo adquirió un conjunto de 14 naves situadas en los municipios de Parets del Vallès y Sant Andreu (Barcelona) por importe de 9.000.000 euros
- Con fecha 6 de julio adquirió 2 naves industriales en el municipio de Parets del Vallès (Barcelona) por importe de 4.095.000 euros.

- Con fecha 29 de julio adquirió un activo en el municipio de Azuqueca de Henares (Guadalajara) por importe de 4.536.000 euros.

- Con fecha 13 de noviembre adquirió un activo en el municipio de Dos Hermanas (Sevilla) por importe de 9.000.000 euros.

La Sociedad incurrió en costes vinculados a todas las adquisiciones indicadas por importe total de 6.945.430 euros reconociéndose como mayor valor del activo.

En el ejercicio 2021, los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 18.783.530 euros (15.300.707 euros en el ejercicio 2020).

A cierre del ejercicio 2021, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional a 31 de diciembre de 2021.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a lo descrito en la Nota 4.3. Fruto de dicho análisis, al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de valor de sus activos inmobiliarios alguna en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad estimaban que la cobertura de estas pólizas era suficiente.

7. Arrendamientos operativos

A cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	2021	2020
Menos de un año	17.981.388	17.511.780
Entre uno y cinco años	63.390.858	63.411.670
Más de cinco años	2.462.508	3.219.725
Total	**83.834.754**	**84.143.175**

8. Activos financieros

El saldo de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, clasificados en su totalidad en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado" al 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Inversiones financieras a largo plazo-		
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 14.2)	10.324.480	-
Fianzas entregadas	2.760.756	2.612.974
	13.085.236	**2.612.974**
Inversiones financieras a corto plazo-		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	375.755	821.517
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.2)	560.751	-
	936.506	**821.517**
TOTAL	**14.021.742**	**3.434.491**

(*) No recoge saldos con Administraciones Públicas

Al 31 de diciembre de 2021 el epígrafe "Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo y a corto plazo" recoge saldos con la sociedad dependiente Montajes y equipamientos, S.L. (véase Nota 14.2).

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El saldo y movimiento del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros			
	Saldo a 31-12-2020	**Adiciones**	**Bajas**	**Saldo a 31-12-2021**
Coste	25.517.254	36.814.521	-	62.331.775
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
Total	**25.517.254**	**36.814.521**	**-**	**62.331.775**

Con fecha 3 de mayo de 2021, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Montajes y Equipamientos, S.L. por importe neto de 36.814.521 euros y mediante la cancelación de préstamos anteriores de la sociedad por 12.924.480 euros, íntegramente desembolsados.

Ejercicio 2020

	Euros			
	Saldo a 31-12-2019	**Adiciones**	**Bajas**	**Saldo a 31-12-2020**
Coste	4.657.254	20.860.000	-	25.517.254
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
Total	**4.657.254**	**20.860.000**	**-**	**25.517.254**

Con fecha 27 de enero de 2020, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Huan, S.L. por un importe neto de 20.860.000 euros íntegramente desembolsado.

Anteriormente con fecha 12 de diciembre de 2019 la Sociedad adquirió el 100 % de las participaciones sociales de la sociedad Parque Empresarial Butarque, S.L.

La información relativa a empresas del Grupo, obtenidos de sus estados financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Información jurídica	31/12/2021	31/12/2020
Denominación	**Huan, S.L.**	
País	España	
Actividad	Alquileres locales industriales	
Porcentaje Participación	100%	
Patrimonio neto		
Capital	66.953	66.953
Prima de emisión	1.133.186	1.133.186
Reserva legal	13.391	13.391
Otras reservas	6.925.052	6.925.052
Resultado del ejercicio	919.858	777.860
Datos en la matriz		
Valor de la inversión en libros	20.860.000	20.860.000

La Sociedad como Socio Único de Huan, S.L. aprobó con fecha 30 de junio de 2021 la distribución del resultado del ejercicio 2020 destinándolo en su totalidad a dividendos, recogiendo un importe de 777.860 euros en el epígrafe "Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta.

Información jurídica	31/12/2021	31/12/2020
Denominación	**Parque Empresarial Butarque, S.L.**	
País	España	
Actividad	Compraventa, arrendamiento y explotación de inmuebles	
Porcentaje Participación	100%	100%
Patrimonio neto		
Capital	90.000	90.000
Reserva legal	18.000	18.000
Otras Reservas	1.213.910	1.213.910
Resultado del ejercicio	266.981	171.644
Datos en la matriz		
Valor de la inversión en libros	4.657.254	4.657.254

La Sociedad como Socio Único de Parque Empresarial Butarque, S.L. aprobó con fecha 30 de junio de 2021 la distribución del resultado del ejercicio 2020 destinándolo en su totalidad a dividendos, recogiendo un importe de 171.644 euros en el epígrafe "Ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta.

Información jurídica	31/12/2021
Denominación	**Montajes y equipamientos, S.L.**
País	España
Actividad	Alquileres locales industriales
Porcentaje Participación	100%
Patrimonio neto	
Capital	24.044
Reserva legal	12.022
Otras Reservas	5.768.096
Resultado del ejercicio	2.205.617
Datos en la matriz	
Valor de la inversión en libros	36.814.521

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus inversiones en empresas del Grupo en base a lo descrito en la Nota 4.5. Fruto de dicho análisis, al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de valor alguna de sus inversiones en empresas del Grupo alguna en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta.

Fianzas entregadas

La partida "Fianzas entregadas" recoge las fianzas recibidas de los inmuebles arrendadas y depositadas por la Sociedad en los diferentes organismos oficiales según su localización geográfica.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Los saldos del epígrafe "Deudores comerciales y otras a cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación.

	Euros	
	2021	2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	375.755	821.517
TOTAL	**375.755**	**821.517**

Este epígrafe recoge saldos ordinarios corrientes pendientes de cobro con los inquilinos.

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. Fruto de dicho análisis, la Sociedad ha registrado pérdidas de deterioro de valor de créditos comerciales por importe de 45.375 euros recogido en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (pérdidas por deterioro de valor por importe de 26.036 euros en 2020).

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Los saldos del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	En euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Tesorería	437.973	402.434
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**437.973**	**402.434**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación adjunto se corresponden con saldos que la Sociedad tiene depositados en cuentas corrientes con entidades bancarias.

Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la Sociedad, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de la caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones en empresas del Grupo. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros, 76.854.152 euros en 2020 (29.375.472 euros en 2020).

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a inversiones en empresas del grupo. Respecto a las deudas comerciales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una

periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros.

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero, la posición de tesorería a 31 de diciembre de 2021 y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si así fuese necesario para realizar nuevas inversiones.

Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

Respecto al riesgo de tipo de interés, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, no mantiene préstamos con entidades financieras, siendo la totalidad de la financiación con su Socio Único.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

En este sentido, la naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal del Grupo.

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

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

En el caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos del régimen fiscal SOCIMI y no subsanase dicho incumplimiento, pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades al tipo del 25%.

10. Patrimonio Neto y Fondos propios

10.1 Capital social

Con fecha 24 de mayo de 2018 se constituyó la Sociedad con un capital social de 3.500 euros, representado por 3.500 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.500, ambos inclusive, acumulables e indivisibles, con los mismos derechos políticos y económicos, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. Dicho capital social estaba íntegramente suscrito y desembolsado.

Con fecha 10 de julio de 2019 el Socio Único de la Sociedad acordó una ampliación de capital por importe total de 32.290.127 euros, mediante la emisión de 32.286.127 participaciones nuevas de 1 euro valor nominal.

Con fecha 1 de octubre de 2019 el Socio Único acordó una ampliación de capital por importe total de 3.846.000 euros, mediante la emisión de 3.846.000 participaciones nuevas de 1 euro valor nominal.

Con fecha 8 de junio de 2020 el Socio Único acordó una ampliación de capital por importe total de 38.860.373 euros, mediante la emisión de 38.860.373 participaciones nuevas de 1 euro valor nominal.

Con fecha 29 de octubre de 2021 el Socio Único acuerda una ampliación de capital por importe total de 250.000.000 euros, mediante la emisión de 250.000.000 participaciones nuevas de 1 euro de valor nominal que ha sido desembolsada mediante la compensación de créditos totalmente líquidos, vencidos y exigibles con el Socio Único. Dicha ampliación de capital ha quedado elevada a público con fecha 16 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2021, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 325.000.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, indivisibles y acumulables, totalmente asumidas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 325.000.000 euros.

La Sociedad cumple con todos los requisitos legales en relación a su condición de unipersonalidad.

10.2 Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2021 la reserva legal asciende a 277.202 euros (a 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no había sido dotada).

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de los pasivos financieros al 31 de diciembre, clasificados íntegramente en la categoría de "Pasivos financieros a coste amortizado", es la siguiente:

	2021			2020		
	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo plazo	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo plazo	Total
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	10.922.130	3.672.381	14.594.511	198.276.759	3.172.750	201.449.509

	2021			2020		
	Deudas con Empresas del Grupo	Acreedores comerciales (*)	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Acreedores comerciales (*)	Total
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	7.790.723	1.868.063	9.658.786	1.819.797	1.898.483	3.718.280

(*) No recoge saldos con Administraciones Públicas

La partida "Deudas a largo plazo" recoge por un importe de 3.672.381 euros al 31 de diciembre de 2021 principalmente las fianzas recibidas de clientes (3.172.750 euros a 31 de diciembre de 2020).

Deudas con empresas del Grupo y asociadas

El detalle, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" es el siguiente:

AB SAGAX	Importe pendiente de pago	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
2021	16.593.759	31.01.2025	2,7%	5.246.637
2020	198.276.759	31.01.2025	2,7%	5.070.037

Durante el ejercicio 2019 se formalizó una línea de crédito con la matriz del AB Sagax por un importe máximo de 500.000.000 euros. Dicha línea de crédito devenga un tipo de interés y tiene vencimiento 31 de enero de 2025.

Tras la ampliación de capital por compensación de créditos con el Socio Único indicada en la Nota 10, el importe dispuesto de la línea de crédito con AB Sagax asciende a 16.593.759 euros (al 31 de diciembre de 2020 el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo a largo plazo" ascendía a 198.276.759 euros recogiendo los intereses devengados y no pagados a la fecha por dicha línea de crédito que ascendían a 5.324.992 euros).

Al 31 de diciembre de 2021 el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" recoge saldos de cuenta corriente con las sociedades dependientes Huan, S.L.U y Parque Empresarial Butarque, S.L.U. (véase Nota 14.2).

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	2021		2020	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública por IRPF	-	7.117	-	47.915
Hacienda Pública por IVA y otros	-	134.998	-	750.789
TOTAL	**-**	**142.115**	**-**	**798.704**

12.2 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades y Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	En euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Resultado contable antes de impuestos	6.145.596	2.772.017
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles (art. 20. LIS)	246.157	1.396.843
Base imponible fiscal	**6.391.753**	**4.168.860**
Base imponible fiscal régimen general	-	-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI	**6.391.753**	**4.168.860**

Dado que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se han registrado activos o pasivos por impuesto diferido.

Los ajustes temporales se corresponden principalmente con el ajuste por el importe no deducible de los gastos financieros netos.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se desglosa por actividad como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos por prestación de servicios	18.783.530	15.300.707
TOTAL	**18.783.530**	**15.300.707**

La totalidad de los ingresos de la Sociedad han sido obtenidos en territorio nacional.

13.2 Gastos de personal

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

	Euros	
	2021	2020
Sueldos y Salarios	521.404	388.426
Seguridad Social	69.410	46.569
TOTAL	**590.814**	**434.995**

La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2021 con 5 empleados,4 varones y 1 mujer (al 31 de diciembre de 2020 contaba con 4 empleados varones contratados).

13.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Arrendamiento	25.290	58.879
Mantenimiento y reparaciones	202.498	50.400
Servicios de profesionales independientes	1.086.930	1.058.254
Primas de seguros	195.918	259.940
Comisiones bancarias	37.489	16.540
Suministros	76.231	53.852
Otros servicios	66.343	47.441
Tributos	1.433.010	1.050.389
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	45.375	26.036
TOTAL	**3.169.086**	**2.621.731**

Cabe destacar en el ejercicio 2021 los gastos de "Servicios de profesionales independientes" incluyen honorarios devengados de tasadores, auditores, notarios, servicios jurídicos y labores de gestión de los activos.

El resto de los epígrafes, recogen fundamentalmente los gastos en relación con las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, por los gastos de comunidad de propietarios y por los Impuestos municipales que gravan los bienes inmuebles que posee la Sociedad.

13.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose de los ingresos financieros del ejercicio es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Ingreso por Intereses con Montajes y Equipamientos, S.A	208.539	-
TOTAL	**208.539**	**-**

El desglose de los gastos financieros del ejercicio es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Gasto por Intereses de préstamo intragrupo (Nota 11)	5.246.637	5.070.037
TOTAL	**5.246.637**	**5.070.037**

13.5 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, han sido los siguientes:

	En euros	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Servicios de Auditoría	43.000	30.000
Otros servicios de verificación	-	-
Total	**43.000**	**30.000**

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Intereses devengados de financiación concedida (Notas 11 y 13.4)	5.038.098	5.070.037

14.2 Saldos con vinculadas

	Naturaleza de la vinculación
AB Sagax	Sociedad dominante del grupo
Parque Empresarial Butarque, S.L.U.	Empresa del grupo
Huan, S.L.U.	Empresa del grupo
Montajes y equipamientos, S.L.U.	Empresa del grupo

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

	Euros	
	31-12-2021	31-12-2020
Entidad dependiente – Empresa del Grupo (Montajes y equipamientos, S.L.U.)		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8)	10.324.480	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8)	560.751	-
Entidad dominante – Socio Único (AB Sagax)		
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 11)	10.922.130	198.276.759
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 11)	5.671.629	-
Entidad dependiente – Empresa del Grupo (Parque Empresarial Butarque, S.L.U.)		
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 11)	399.913	119.797
Entidad dependiente – Empresa del Grupo (Huan, S.L.U.)		
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 11)	1.719.181	1.700.000

14.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. La Sociedad mantiene en su plantilla dos empleados que pueden ser considerados alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Alta Dirección de la Sociedad han percibido una remuneración de 293.124 euros y 233.176 euros respectivamente y no ha realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha percibido de la sociedad remuneración por dicha labor y no ha realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Consejo de la Sociedad no ha percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido de la sociedad acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar. De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones.

Al cierre del ejercicio 2021 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad son 3 personas físicas.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración comunica que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.

No es de aplicación

a) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Reserva legal por importe de 277.202 euros.

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

Distribución de dividendos por importe de 2.429.646 euros con cargo al resultado del ejercicio 2020.

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

No es de aplicación

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

La distribución del resultado del ejercicio 2020 destinando un importe de 2.429.646 euros a dividendos fue aprobado el 30 de junio de 2021.

e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Indicados en la Nota 6.

f) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Las Inversiones inmobiliarias que computan de acuerdo al apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 y que se encuentran en la Nota 6 y 8 de la memoria, ascienden a un importe de 339.512.961 euros.

g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

16. Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2021					
Altos directivos	2	-	2	2	-
Ingenieros y técnicos	3	1	4	3	-
	5	1	6	5	-
Ejercicio 2020					
Altos directivos	2	-	2	2	-
Ingenieros y técnicos	2	-	2	2	-
	4	-	4	4	-

17. Información sobre medio ambiente

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 esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios 2021 y 2020.

18. Información sobre el período medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a 31 de diciembre de 2021, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2020 es la siguiente:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42	29
Ratio de operaciones pagadas	42	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	43	57

Importe	(En euros)	(En euros)
Total pagos realizados	5.735.451	3.883.552
Total pagos pendientes	48.840	293.704

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "proveedores" y "otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

18. Hechos posteriores

Como consecuencia de la invasión rusa de Ucrania, las repercusiones en la economía regional y mundial son todavía inciertas y difíciles de evaluar en términos de duración y gravedad. Estos acontecimientos y la correspondiente incertidumbre del mercado podrían tener un impacto adverso en la Sociedad. Aunque todavía no se pueden estimar de forma completa y fiable sus posibles consecuencias, los Administradores de la Sociedad está monitorizando la situación y estudiando medidas de prevención para minimizar riesgos. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el impacto en las operaciones de la empresa es mínimo.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2021 se presenta por los Administradores de la Sociedad, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1. Situación del Grupo

Estructura organizativa y funcionamiento

Sagax Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad), se constituyó como Sociedad de responsabilidad limitada en Barcelona el 24 de mayo de 2018 bajo la denominación de "Casebix XXI S.L.", por un período de tiempo indefinido.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial con fecha 29 de julio de 2020 mediante escritura otorgada antes Notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Con fecha 25 de septiembre de 2020, el Socio Único de la Sociedad ha comunicado formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana para uso de naves industriales en múltiples zonas geográficas del territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene en propiedad los inmuebles descritos en la Nota 6 de las presentes cuentas anuales.

2. Evolución y resultado de los negocios

El valor neto contable de los activos inmobiliarios (sin incluir participaciones) adquiridos por la Sociedad asciende al 31 de diciembre de 2021 a 278.681.186 euros (254.136.326 euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es de 94% en base a los metros cuadrados arrendados (93% de ocupación al 31 de diciembre de 2020).

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 18.783.530 euros (15.300.707 euros en el ejercicio 2020).

3. Cuestiones relativas al medioambiente

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 este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4. Liquidez y recursos de capital

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance adjunto y de las líneas de financiación con el Socio Único mencionadas en la Memoria. A su vez, mantiene un derivado de tipo de interés con tal de reducir su exposición a la volatilidad de los intereses de los préstamos que mantiene con entidades de crédito.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Como consecuencia de la invasión rusa de Ucrania, las repercusiones en la economía regional y mundial son

todavía inciertas y difíciles de evaluar en términos de duración y gravedad. Estos acontecimientos y la correspondiente incertidumbre del mercado podrían tener un impacto adverso en la Sociedad. Aunque todavía no se pueden estimar de forma completa y fiable sus posibles consecuencias, los Administradores de la Sociedad está monitorizando la situación y estudiando medidas de prevención para minimizar riesgos. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el impacto en las operaciones de la empresa es mínimo.

6. Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2021 y 2020.

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

La Sociedad no ha operado con acciones propias durante los ejercicios 2021 y 2020.

8. Otra información relevante

8.1 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

8.2 Periodo medio de pago a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2020 es la siguiente:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42	29
Ratio de operaciones pagadas	42	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	43	57

Importe	(En euros)	(En euros)
Total pagos realizados	5.735.451	3.883.552
Total pagos pendientes	48.840	293.704

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

Los administradores de la Sociedad SAGAX REAL ESTATE SOCIMI S.A, con fecha 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2021. Las cuentas vienen constituidas por 38 páginas en los documentos anexos que preceden a este escrito.

Eva Agneta Segerhammar
Administrador

Bjorn Mathias Garat
Administrador

Carlos Galofre Maristany
Administrador

Barcelona, a 31 de Marzo de 2022

Audit Report on Financial Statements
issued by an Independent Auditor

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Financial Statements and Management Report
for the year ended
December 31, 2021

Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Edificio Sarrià Forum
Avda. Sarrià, 102–106
08017 Barcelona
España

Tel: 933 663 700
Fax: 934 053 784
ey.com

AUDIT REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS ISSUED BY AN INDEPENDENT AUDITOR

Translation of a report and financial statements originally issued in Spanish. In the event of discrepancy, the Spanish-language version prevails.

To sole shareholder of Sagax Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinion

We have audited the financial statements of Sagax Real Estate SOCIMI, S.A. (the Company), which comprise the balance sheet as at December 31, 2021, the income statement, the statement of changes in equity, the cash flow statement, and the notes thereto for the year then ended.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the equity and financial position of the Company as at December 31, 2021 and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the applicable regulatory framework for financial information in Spain (identified in Note 2 to the accompanying financial statements) and, specifically, the accounting principles and criteria contained therein.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with prevailing audit regulations in Spain. Our responsibilities under those regulations are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those related to independence, that are relevant to our audit of the financial statements in Spain as required by prevailing audit regulations. In this regard, we have not provided non-audit services nor have any situations or circumstances arisen that might have compromised our mandatory independence in a manner prohibited by the aforementioned requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant audit issues

Most relevant audit issues are those matters that, in our professional judgment, were the most significant assessed risks of material misstatements in our audit of the financial statements of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our audit opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Assessment of compliance with the REIT tax system requirements

Description

As indicated in Note 1 to the accompanying financial statements, on September 25, 2020 the Company's Sole Shareholder formally notified the Spanish Agency for Tax Administration of the decision to apply the special tax system for REITs, set forth in Law 11/2009, of October 26, regulating Real estate investment trusts, effective from January 1, 2020. One of the special characteristics of these entities is that they are taxed a 0% rate for income tax purposes.

The REIT tax system is subject to meeting certain requirements regarding, among others, corporate purpose, minimum share capital, real estate investment, income from the said investment, trading on a regulated market or a multilateral trading system, disclosure and obligation to distribute profit. When assessing whether these requirements are met estimates must be made, which entails applying judgment in the determination of the assumptions considered by Company Management regarding those estimates.

We have considered this area a most relevant audit issue due to the complexity inherent in the estimation process for assessing whether the aforementioned requirements are met, and because failure to comply with the requirements, if not corrected, may result in not being able to apply the REIT tax system, in which case the Company would have to pay income tax under the general tax system, which would have a significant impact on its financial statements.

Disclosures regarding the REIT tax system and compliance with the corresponding requirements are provided in Notes 1, 3, 4.9, 9.f and 15 to the financial statements.

Our response

Our audit procedures for this area consisted, among others, in:

- Understanding the process followed by Company Management for assessing compliance with the REIT tax system requirements.
- Obtaining the documentation prepared by Company Management regarding compliance with the obligations associated with the REIT tax system.
- Reviewing and assessing, in collaboration with our tax experts, the reasonableness of the information obtained and its integrity with respect to all the aspects considered in applicable regulations at the date of the analysis.
- Reviewing the information disclosed in the notes to the financial statements in accordance with the applicable regulatory framework for financial information.

Measurement of investment property

Description

In the "Investment property" heading of the balance sheet at December 31, 2021 the Company has recorded assets amounting to 278,681 thousand euros, which account for 78% of total assets and mainly correspond to land and buildings held to earn rentals or obtain gains on their future sale.

Company Management regularly assesses, and at least at year end, whether any of the Company's real estate assets may be impaired. If any such indication exists, recoverable amounts are estimated based on appraisals carried out by independent experts in accordance with applicable standards set out by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

We have considered this area a most relevant audit issue due to the materiality of the amounts involved and the complexity of the process for identifying impairment indications and measuring investment property in order to determine the recoverable amounts and assess potential impairment. This process requires both independent experts and Company Management to make significant estimates by applying judgment in the determination of the assumptions considered (in particular, basically about the assumptions on which estimated income, discount rates and terminal value or exit price used are based).

Disclosures regarding applicable measurement standards, as well as the methodology and main assumptions used when measuring investment property, are provided in Notes 4.2 and 4.3 to the financial statements, and the corresponding breakdowns are detailed in Note 6.

Our response

Our audit procedures for this area consisted, among others, in:

- Understanding the process established by Company Management for identifying impairment indications and determining the recoverable amount of the assets recorded as "Investment property".
- Obtaining the appraisal reports prepared by the independent experts hired by Company Management to measure the real estate portfolio, assessing the competence, capacity and objectivity of these experts for the purpose of using their work as audit evidence.
- In collaboration with our valuation specialists, reviewing the appraisal models used by the independent experts to determine the recoverable amounts, in particular covering the mathematical consistency of the models and the assessment of the reasonableness of income and/or comparables used, discount rates and terminal value or exit price used, for a sample of the appraisals carried out. To that end, we have considered, among others, available information on the sector and transactions related to real estate assets that are similar to the assets in the Company's real estate portfolio.
- Reviewing the disclosures provided in the notes to the financial statements and assessing that they are in accordance with the applicable regulatory framework for financial information.

Other information: management report

Other information refers exclusively to the 2021 management report, the preparation of which is the responsibility of the Company's directors and is not an integral part of the financial statements.

Our audit opinion on the financial statements does not cover the management report. In conformity with prevailing audit regulations in Spain, our responsibility in terms of the management report is to assess and report on the consistency of the management report with the financial statements based on the knowledge of the entity obtained during the audit, and to assess and report on whether the content and presentation of the management report are in conformity with applicable regulations. If, based on the work carried out, we conclude that there are material misstatements, we are required to disclose them.

Based on the work performed, as described in the above paragraph, the information contained in the management report is consistent with that provided in the 2021 financial statements and its content and presentation are in conformity with applicable regulations.

Directors' responsibilities for the financial statements

The directors are responsible for the preparation of the accompanying financial statements so that they give a true and fair view of the equity, financial position and results of the Company, in accordance with the regulatory framework for financial information applicable to the Company in Spain, identified in Note 2 to the accompanying financial statements, and for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with prevailing audit regulations in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with prevailing audit regulations in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of the director's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the directors of the Company regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the Company's directors, we determine those that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the most significant assessed risks.

We describe those risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

ERNST & YOUNG, S.L.

(Signature on the original in Spanish)

_____

Josep Martí Tarancón

June 30, 2021

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Financial Statements for the year ended 31 December 2021 and Directors' Report

BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER 2021

(In Euros)

ASSETS	Notes to the Directors' Report	31-12-2021	31-12-2020	EQUITY AND LIABILITIES	Directors' Report Notes	31-12-2021	31-12-2020
NON-CURRENT ASSETS		**354,158,703**	**282,269,543**	**EQUITY**	**Note 10**	**331,145,596**	**77,429,646**
Property, plant and equipment	**Note 5**	**60,506**	**2,989**	**SHAREHOLDER'S EQUITY-**		**331,145,596**	**77,429,646**
Property investments-	**Note 6**	**278,681,186**	**254,136,326**	**Share Capital**		**325,000,000**	**75,000,000**
Land		113,981,847	102,660,872	**Reserves**		**277,202**	-
Buildings		163,199,339	151,475,454	**Loss from previous years**		**(277,202)**	**(342,371)**
Property investment prepayments		1,500,000					
Long-term investments with group companies and associates	**Note 8**	**72,656,255**	**25,517,254**	**Year's profit/(loss)**		**6,145,596**	**2,772,017**
Equity instruments		62,331,775	25,517,254				
Debts with group companies and affiliates	**Notes 8 and 14**	10,324,480	-				
Long-term financial investments	**Note 8**	**2,760,756**	**2,612,974**				
				NON-CURRENT LIABILITIES		**14,594,511**	**201,449,509**
				Long-term debt-	**Note 11**	**3,672,381**	**3,172,750**
				Other financial liabilities		3,672,381	3,172,750
				Long-term debts with group companies and affiliates	**Notes 11 and 14**	**10,922,130**	**198,276,759**
CURRENT ASSETS		**1,437,141**	**1,245,244**	**CURRENT LIABILITIES**		**9,855,736**	**4,635,632**
Trade debtors and other accounts receivable-		**375,755**	**821,517**	**Short-term debts with group companies and affiliates**	**Notes 11 and 14**	**7,790,723**	**1,819,797**
Receivables from sales and services	**Note 8**	375,755	821,517	**Trade creditors and other accounts payable-**		**2,010,178**	**2,697,187**
Short-term investments in Group companies and affiliates	**Notes 8 and 14**	**560,751**	-	Suppliers	**Note 11**	1,638,043	1,892,608
Short term asset accruals		**62,662**	**21,293**	Miscellaneous creditors		230,020	-
Cash and cash equivalents	**Note 9**	**437,973**	**402,434**	Other payables to Public Entities	**Note 12.1**	142,115	798,704
				Other creditors		-	5,875
				Short term liability accruals		**54,835**	**118,648**
TOTAL ASSETS		**355,595,844**	**283,514,787**	**TOTAL EQUITY AND LIABILITIES**		**355,595,844**	**283,514,787**

Notes 1 to 17 and the Annexes described in the Directors' Report attached hereto are an integral part of the Statement of Changes in Equity at 31 December 2021

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

(In Euros)

	Directors' Report Notes	2021	2020
ONGOING TRANSACTIONS:			
Net turnover-	**Note 13.1**	**18,783,530**	**15,300,707**
Service provision		18,783,530	15,300,707
Personnel expenses	**Note 13.2**	**(590,814)**	**(434,995)**
Salaries, wages and similar		(521,404)	(388,426)
Employee benefits expense		(69,410)	(46,569)
Other operating expenses-	**Note 13.3**	**(3,169,086)**	**(2,621,731)**
Outsourced services		(1,690,701)	(1,545,306)
Taxes		(1,433,010)	(1,050,389)
Losses, impairment and changes in provisions for trade operations	**Note 8**	(45,375)	(26,036)
Amortisation/depreciation of PPE	**Notes 5 and 6**	**(4,789,440)**	**(4,401,927)**
OPERATING PROFIT/(LOSS)		**10,234,190**	**7,842,054**
Financial revenue-		**1,158,043**	-
From shares in equity instruments	**Note 8**	949,504	-
From debts with group companies and affiliates	**Note 13.4**	208,539	
Finance expenses-	**Notes 11 and 13.4**	**(5,246,637)**	**(5,070,037)**
From debts with group companies and affiliates		(5,246,637)	(5,070,037)
FINANCIAL PROFIT/LOSS		**(4,088,594)**	**(5,070,037)**
PROFIT/(LOSS) BEFORE TAXES		**6,145,596**	**2,772,017**
Corporation tax	**Note 12.2**	-	-
YEAR'S PROFIT/(LOSS)		**6,145,596**	**2,772,017**

Notes 1 to 17 and the Annexes described in the Directors' Report attached hereto are an integral part of the income statement for the year ended 31 December 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

TOTAL RECOGNISED INCOME AND EXPENSES FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

(In Euros)

	2021	2020
PROFIT/(LOSS) OF THE INCOME STATEMENT (I)	6,145,596	2,772,017
TOTAL INCOME AND EXPENSE RECOGNISED DIRECTLY IN EQUITY (II)	-	-
TOTAL TRANSFERS TO THE INCOME STATEMENT (III)	-	-
TOTAL RECOGNISED INCOME AND EXPENSES (I+II+III)	6,145,596	2,772,017

Notes 1 to 17 and the Annexes described in the Directors' Report attached hereto are an integral part of the recognised income and expense statement as at 31 December 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

(In Euros)

	Issued Capital	Reserves and profit/(loss) from previous years	Year's profit/(loss)	Total
BALANCE AT THE START OF 2020	**36,139,627**	**(3,384)**	**(338,987)**	**35,797,256**
Total recognised income and expenditure	-	-	**2,772,017**	**2,772,017**
Operations with shareholders and other variations in equity				
- Distribution of profit/(loss)	-	(338,987)	338,987	-
- Capital increase (Note 9)	38,860,373	-	-	38,860,373
BALANCE AT THE END OF 2020	**75,000,000**	**(342,371)**	**2,772,017**	**77,429,646**
Total recognised income and expenditure	-	-	6,145,596	**6,145,596**
Operations with shareholders and other variations in equity				
- Distribution of profit/(loss)	-	2,772,017	(2,772,017)	-
- To dividends		(2,429,646)		(2,429,646)
- Capital increase (Note 10)	250,000,000	-	-	250,000,000
BALANCE AT THE END OF 2021	**325,000,000**	**-**	**6,145,596**	**331,145,596**

Notes 1 to 17 and the Annexes described in the Directors' Report attached hereto are an integral part of the Statement of Changes in Equity at 31 December 2021

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31st, 2021

(In Euros)

	Directors' Report Notes	2021	2020
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		**10,588,880**	**13,361,646**
Year's profit/(loss) before tax		**6,145,596**	**2,772,017**
Adjustments to profit/(loss):		**9,872,913**	**9,498,000**
- PPE amortisation (+)	**Notes 5 and 6**	4,789,440	4,404,927
- Finance expenses (+)	**Notes 11 and 13.4**	5,246,637	5,070,037
- Financial income (-)	**Notes 11 and 13.4**	(208,539)	-
- Losses, impairment and changes in provisions for trade operations	**Note 8**	45,375	26,036
Changes in working capital		**(529,629)**	**1,091,629**
- Debtors and other receivables (+/-)	**Note 8**	400,387	(558,542)
- Other current assets (+/-)		(41,369)	101,408
- Creditors and other accounts payable (+/-)	**Note 11**	(888,647)	1,548,763
Other cash flows from operating activities		**(4,900,000)**	**-**
- Interest payments (-)	**Note 11**	(4,900,000)	-
CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES		**(77,239,623)**	**(204,716,804)**
Payments for investments (-)			
- Group companies and associates	**Note 8**	(47,699,752)	(18,860,000)
- Property, plant and equipment	**Note 5**	(67,647)	-
- Property investments	**Note 6**	(29,324,442)	(183,243,830)
- Other financial assets	**Note 8**	(147,782)	(2,612,974)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		**66,686,282**	**188,510,491**
Collections and payments for equity instruments			
- Issue:			
Incorporation (+)	**Note 10**	250,000,000	38,860,373
Collections and payments for financial liability instruments			
Repayment and amortisation of Debts with group companies and associates (-)	**Note 11**	(181,383,703)	-
Debts with group companies and associates (+)	**Note 11**	-	147,338,400
Other financial liabilities (+)	**Note 11**	499,631	2,311,718
Payments of dividends and remunerations from other equity instruments		**(2,429,646)**	**-**
IMPACT FROM EXCHANGE RATE VARIATIONS		**-**	
NET INCREASE/DECREASE OF CASH OR EQUIVALENT		**35,539**	**(2,844,667)**
Cash or equivalents at start of FY		**402,434**	**3,247,101**
Cash or equivalents at end of FY		**437,973**	**402,434**

Notes 1 to 17 and the Annexes described in the Directors' Report attached hereto are an integral part of the Cash Flow Statement at 31 December 2021.

SAGAX REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Annual Report for the year ended 31 December 2021

1. Company's Operations

Sagax Real Estate SOCIMINI, S.A. (hereinafter the Company) with Tax Id Number A-67228676, was incorporated as a private limited company in Barcelona on 24 May 2018 with the corporate name "Casebix XXI S.L." for an indefinite period of time. It was registered in the Companies Registry of Barcelona on 24 May 2018 with Spanish Corporate Tax Number B-67228676. On 15 January 2019, the corporate name was changed to Sagax Real Estate S.L.U., single-member private limited company with corporate address in Barcelona, at Calle Boronat 147, 10th Floor, 08018 Barcelona, Spain.

On 28 September 2020, the Board of Directors of the company agreed to change the corporate address to Carrer del Mestre Nicolau, 19, 3rd Floor, 08021 Barcelona, Spain. On 23 March 2020 the company name was changed to Sagax Real Estate SOCIMI, S.A.

Its corporate purpose until 2019 was:

- To buy, sell, lease, partition and develop land and property of whichever type and build on it or sell it, as a whole, partly or under horizontal ownership. National Classification of Business Activities (CNAE) 6810.

- To purchase, subscribe, swap and sale Spanish or foreign securities, shares and interests on its own behalf and without intermediaries. Its corporate purpose does not include activities reserved for Collective Investment Undertakings by law, as well as those reserved for brokerage agencies and trading companies by the Spanish Securities Market laws, CNAE 6420.

The company may carry out the activities listed above that make up the corporate purpose, whether directly or indirectly, through the holding of shares or interests in companies or other entities, with or without legal personality, with corporate residence in Spain or abroad and with similar or identical purpose.

From 2020, both the company and the Subsidiaries are subject to the tax system regulated by Spanish Law 11/2009 of 26 October on SOCIMIs (Public Limited Investment Companies Listed on the Property Market or Spanish REITs) after choosing to apply this special tax system on 30 June 2020 as decided by its Sole Shareholder, AB Sagax, on said date. On 25 September 2020, the Sole Shareholder of the company formally notified the Spanish Tax Agency its choice to apply said special tax system for SOCIMIs as of 01 January 2020.

Upon adopting the legal and tax system for SOCIMIs (Public Limited Investment Companies Listed on the Property Market or Spanish REITs), Article 2 of the Articles of Association of the company referring to the Company's corporate purpose was amended to read as follows:

- Acquiring and promoting urban real estate to be leased.

- Holding shares in the capital of SOCIMIs [Spanish acronym akin to REITs or Real Estate Investment Trusts] or in the capital of other entities not residing on Spanish territory that have the same corporate purpose as the former and are subject to a similar legal regime as that established for SOCIMIs in terms of mandatory, legal or statutory policy and distribution of profit.

- Holding shares in the capital of other entities, residing on Spanish territory or not, whose main corporate purpose involves acquiring urban real estate to be leased, which are subject to a similar legal regime as that established for SOCIMIs in terms of mandatory, legal or statutory policy and distribution of profit and which meet the investment requirements imposed on SOCIMIs.

- Holding shares or interests in Collective Real Estate Investment Institutions governed by Act 35/2003 of 4 November on Collective Investment Institutions or by any act that should replace it in the future.

The individual financial statements for 2021 have been prepared by the Directors in the Board meeting held on 31 March 2022.

As at 31 December 2021 and 2020, the Sole Shareholder of the company is AB Sagax, a Swedish company who owns 100% of the share capital of the Company. Said Swedish company was duly incorporated and validly exists under the current Swedish laws. Its registered address is Engelbrektsplan 1, 6 tr. 114 34, Stockholm, Sweden, and it is registered with corporate number 556520-0028, holds Foreigner's Identity Number and Tax Identification Number N0304120I and is listed on the Stockholm stock exchange.

The Company has no provisions or contingencies of an environmental nature at close of the year that might have a significant impact on the equity, financial situation and profit thereof, insofar as no actions from which any implicit or tacit obligation might arise have been taken.

The Company's financial year begins on 1 January and ends on 31 December of every year.

SOCIMI tax system

From 2020, both the company and the Subsidiaries are subject to the tax system regulated by Spanish Law 11/2009 of 26 October on SOCIMIs (Public Limited Investment Companies Listed on the Property Market or Spanish REITs) after choosing to apply this special tax system on 30 June 2020 as decided by its Sole Shareholder, AB Sagax, on said date. On 25 September 2020, the Sole Shareholder of the company formally notified the Spanish Tax Agency its choice to apply said special tax system for SOCIMIs as of 01 January 2020.

Spanish Law 11/2009 establishes a series of requirements imposed on companies adopting the special tax system for SOCIMIs, namely:

1. Corporate purpose requirement (for SOCIMIs). Their corporate purpose must be the holding of urban real estate for lease, the holding of shares in other SOCIMIs or companies with a similar corporate purpose and with the same system for the distribution of dividends, as well as Collective Investment Undertakings.

2. Investment requirement.

    - They must invest 80% of their assets in urban real estate for lease, in land for the development of real estate that will be used for that same purpose –provided the development starts within three years from its purchase–, and in the share capital of other entities with a corporate purpose similar to that of SOCIMIs.

      This percentage will be calculated based on the consolidated Balance Sheet if the Company is a holding company of a group according to the criteria provided in Article 42 of the Spanish Commercial Code, regardless of its residence and duty to file consolidated financial statements. This group will only be made up of SOCIMIs and other entities listed in Section 1 of Article 2 of the Law on SOCIMIs.
      The possibility of replacing the carrying amount with its market value is available. Cash and banks/credit claims from the disposal of said assets will not be included provided the established maximum reinvestment periods are not exceeded.

    - Moreover, 80% of its income in the tax period, excluding that arising from the disposal of real estate and shares subject to its main corporate purpose, must come from the income from: (i) the lease of the real estate; and (ii) dividends from its shares in the entities listed in Article 2.1.c) subject to the main corporate purpose. This percentage will be calculated based on the consolidated Balance Sheet if the Company is a holding company of a group according to the criteria provided in Article 42 of the Spanish Commercial Code, regardless of its residence and duty to file consolidated financial statements. This group will only be made up of SOCIMIs and other entities listed in Section 1 of Article 2 of the Law on SOCIMIs.

    - Real estate must be leased for at least three years (this period may include up to one year during which the real estate was being offered to be leased). Shares must remain in the assets for at least three years.

3. Duty to trade on a regulated market. SOCIMIs must be admitted to trading on a Spanish regulated market or in a multilateral trading facility (MTF) based in Spain or another member state of the European Union or the European Economic Area, or in a regulated market of any country or territory with whom there is an effective exchange for the disclosure of tax information, without interruption for the entire tax period. These shares must be registered shares. Nevertheless, Sub-SOCIMIs or entities who decide to apply the SOCIMI tax system and are wholly owned by a listed SOCIMI or by a non-resident entity subject to a system similar to SOCIMIs, such as this Company, are not obliged to meet the requirement of being admitted to trading.

4. Duty to distribute profits. Once they have met the relevant trade requirements, companies must distribute the profit earned during the year in the form of dividends and this distribution must be agreed within six months from year-end as follows:

    - 100% of the profits coming from dividends or shares in profits distributed by the entities listed in Section 1 of Article 2 of the Law on SOCIMIs.

    - At least 50% of the profits arising from the disposal of real estate and shares or interests referred to in Section 1 of Article 2 of the Law on SOCIMIs, carried out after the minimum ownership periods, subject to compliance with its main corporate purpose. All other profits must be reinvested in other real estate or shares subject to compliance with said corporate purpose, within three years from the disposal date.

    - At least 80% of the remaining profits earned. When the distribution of dividends is paid with the reserves built with the profits of a year when the special tax system was applied, the distribution will necessarily be adjusted as described above.

5. Reporting duty. SOCIMIs and Sub-SOCIMIs must include the information required by the tax regulations governing the special tax system of SOCIMIs in their Annual Report.

6. Minimum share capital. SOCIMIs (in this case, the Holding company) are required to have a minimum share capital of 5 million euros. This requirement does not apply to Sub-SOCIMIs.

Pursuant to Transitional Provision One of the Spanish Law on SOCIMIs, the special tax system may be applied under the terms foreseen in Article 8 of said Law even if its requirements have not been yet met, but only when said requirements are fulfilled within two years following the date the entity chose to apply the special system.

Should the company fail to meet the conditions above, it would become subject to the general corporation tax system from the tax period in which said failure is identified, unless some of those requirements are remedied in the following year. Also, the Company will be required to pay, along with the amount due for said tax period, the difference between the corporation tax amount resulting from applying the general system and the amount paid by applying the special tax system during the previous tax periods, without prejudice to any applicable default interests, surcharges and penalties, if any.

The corporation tax rate applied to SOCIMIs is 0%. Nevertheless, when the dividends distributed by the SOCIMI to shareholders with a shareholding of 5% or more that is tax free or is subject to an effective rate below 10%, the SOCIMI will be subject to a special 19% rate in the way of corporation tax on the dividends distributed to said shareholders. If applicable, this special tax will be paid by the SOCIMI within two months from the date the Annual General Meeting or another governing body agreed to distribute profits.

Year-end 2021, the Directors of the company stated that it meets all the requirements for the SOCIMI tax system.

2. Basis for the reporting of the Financial Statements

2.1 Regulatory financial reporting framework applied to the Company

These financial statements have been prepared by the Company Directors in accordance with the regulatory framework of financial information reporting applicable to the Company, set forth in:

- Spanish Commercial Code and all other trade laws.

- The General Chart of Accounts approved by R.D. 1514/2007, its sectorial adaptations and, in particular, the Sectorial Adaptation of the General Chart of Accounts to Real Estate Companies, as well as the Financial Statement Preparation Standards approved by R.D. 1159/2016 and R.D. 1/2021.

- The mandatory standards approved by the Accounting and Accounts Auditing Institute implementing the General Chart of Accounts and complementary legislation.

- Spanish Law 11/2009 of 26 October, amended by Law 16/2012 of 27 December, regulating SOCIMIs (Public Limited Investment Companies Listed on the Property Market or Spanish REITs).

- All other applicable Spanish accounting regulations.

2.2 True and Fair View

The Financial Statements attached hereto are based on the accounting records of the Company and are presented in accordance with the applicable regulatory financial reporting framework and, in particular, with the accounting principles and criteria therein. Therefore, they provide a true and fair view of the Group's equity, financial position, profit or loss and cash flows. These Financial Statements have been drawn up by the company's Directors and will be submitted to the Sole Shareholder for their approval. They are expected to be approved without changes. On the other hand, the financial statements of the financial year ended 31 December 2020 were approved by the Sole Shareholder on 30 June 2021.

2.3 Non-mandatory accounting principles applied

For comparative purposes, for each of the items in the balance sheet, the income statement, the changes in equity statement, the cashflow statement and the notes, the figures for 2021 are presented alongside those for 2020.

2.4 Non-mandatory accounting principles applied

No non-mandatory accounting principles have been applied. Additionally, the company's Directors have prepared these Financial Statements taking into account all the mandatory accounting principles and standards with a significant effect on said Financial Statements. There are no mandatory accounting principles that have not been used.

2.5 Critical aspects of the measurement and estimation of uncertainty

The Financial Statements for 2021 include estimates made by the company's Directors to measure some of the assets, liabilities, income, expenses and commitments recorded therein. These estimates basically refer to:

- Useful life of real-estate assets (see notes 4.2 and 6).

- The assessment of the impairment of real estate investments that might arise from a lower value resulting from any third-party real estate appraisals compared to the book value of such assets, or from internal valuations applying similar parameters (see Notes 4.3 and 6).

- The fair value of certain financial instruments (see note 4.5).

- The appraisal of the requirements of the SOCIMI tax system (see note 1).

- The hypothesis used to calculate provisions and assess legal conflicts, commitments and contingent assets and liabilities (see note 4.8).

These estimates are based on the best information available at year-end, but subsequent events may force the company to adjust them (upwards or downwards) in coming periods or years. This would be done, if appropriate, prospectively recognising the effects of the adjusted estimate in the relevant Income Statement.

2.6 Going concern principle

At 31 December 2021 the Company shows a positive net equity of Euros 331,145,596 (positive net equity of Euros 77,429,646 at 31 December 2020) and a negative working capital of Euros 8,418,596 (negative working capital of 3,390,388 at 31 December 2020). The Sole Shareholder will provide the necessary funding to help the Company meet its commitments and liabilities and ensure the continuity of its operations.

Therefore, the company's Directors have prepared these Financial Statements under the going concern principle, assuming the Company's activity will continue in the future and, therefore, the assets will be realised and the liabilities settled for the amounts and classification shown in these consolidated Financial Statements.

2.7 Grouped items

Some items on the Balance Sheet, Income Statement, Statement of Changes in Equity and Cash Flow Statement attached hereto, are grouped to make it easier to understand them, but, when significant, they have been itemised in the relevant notes to the Annual Report.

2.8 Correction of errors

While preparing the attached financial statements no significant error that has required the restatement of the amounts included in the financial statements of 2020 has been detected.

2.9 Changes in accounting criteria

As of 1 January 2021, the new classification and valuation criteria of financial instruments set forth in RD 1/2021, shown in Note 4.5, are of application, representing a change from those applied in previous years.

In accordance with the rules set forth in paragraph 6 of the second transitory provision, the Company has decided to apply the new criteria prospectively, thus considering, for the purposes of classification of financial instruments, the events and circumstances in existence at 1 January 2021, the start of the application period.

The comparative information has not been adapted to the new valuation criteria, although the book values thereof have been adjusted to the new presentation criteria.

The table below shows a reconciliation at 1 January 2021 for every type of financial asset and liability between the initial valuation category and the pertaining carrying value thereof calculated in accordance with the previous regulations and the new valuation category and carrying value according to the new criteria:

Portfolios	Euros				
		Classification according to new criteria at 01/01/2021			
	Carrying value Financial Statements 31/12/2020	Amortised cost	FV with changes in NE	FV with changes in P&L	Cost
Loans and receivables					
- Trade receivables	821,517	821,517			
- Non-trade receivables	2,612,974	2,612,974			
Group, multigroup and associates					
- Equity instruments	25,517,254	-	-	-	25,517,254
Total classification and valuation over FY ended 31/12/2020	**28,951,745**				
Total classification acc. new criteria 31/12/2020		**3,434,491**	-	-	**25,517,254**
Value adjustments registered in Equity due to new criteria at 1.1.21		-	-	-	-
Initial balances according to new classification and valuation at 1.1.21		**3,434,491**	-	-	**25,517,254**

In addition, no impacts on the financial situation or results of the Company have been observed stemming from the application of the modifications of the General Chart of Accounts regarding recognition of income from sales and provision of services included in RD 1/2021.

Similarly, the 13 February 2021 saw the publication of the Resolution from the Accounting and Accounts Auditing Institute of 10 February 2021, introducing standards on the recognition, valuation and preparation of financial statements for recognition of income from provision of goods and services. Such changes have not had a significant impact on the Company's financial statements.

2.10 Operating currency

These Financial Statements are stated in euros as it is the operating currency used in the main economic environment where the Company operates.

3. Distribution of profits

The proposed distribution of profits for the year ended 31 December 2021 proposed by the Company Directors and pending approval from the Sole Shareholder, is as follows:

	Euros
Balance for distribution:	
Year's profit/(loss)	6,145,596
Allocation:	
To legal reserve	614,560
To dividends (for the sole shareholder)	5,531,036
	6,145,596

Restrictions on the distribution of dividends

Once they have met the relevant trade requirements, SOCIMIs and Sub-SOCIMIs are required to distribute among their Shareholders the profit earned during the year in the form of dividends and this distribution must be agreed within six months from year-end as follows:

- 100% of the profits coming from dividends or shares in profits distributed by the entities listed in Section 1 of Article 2 of Spanish Law 11/2009.

- At least 50% of the profits arising from the disposal of real estate and shares or interests referred to in Section 1 of Article 2 of Law 11/2009, carried out after the minimum ownership periods described in Section 3 of Article 3 of Law 11/2009, subject to compliance with its main corporate purpose. All other profits must be reinvested in other real estate or shares subject to compliance with said corporate purpose, within three years from the disposal date. Otherwise, these profits must be distributed entirely together with the profits, if any, earned from the year in which the reinvestment period ends. If the elements to be reinvested are disposed of before the retention period, the profits must be distributed entirely together with the profits, if any, earned from the year in which they were disposed of. This mandatory distribution does not apply, where appropriate, to the part of said profits that is allocated to years in which the Company was not subject to the special tax system established by Law 11/2009.

- At least 80% of the remaining profits earned.

- When the distribution of dividends is paid with the reserves built with the profits of a year when the special tax system was applied, the distribution will necessarily be adjusted as described above.

The legal reserve of companies who opted for the special tax system established by Law 11/2009 cannot exceed 20% of the share capital. The articles of association of these companies cannot establish any more restricted reserves other than the above.

Given its inclusion in the SOCIMI tax system and, as provided in Article 29 of its Articles of Association, the Company is required to distribute in the form of dividends to its Sole Shareholder, upon settling the relevant trade debts, the profits earned in the year pursuant to Article 6 of Law on SOCIMIs.

Having met the requirements foreseen by Law or the Articles of Association, dividends may only be paid with the year's profit or the unrestricted reserves if the value of the equity is not or, as a result of the distribution, will not be below the share capital.

For these purposes, the profit allocated directly to the equity may not be distributed, directly or indirectly. If there were losses from previous years that would lower the Company's equity below the share capital amount, the profit will be used to offset said losses.

4. Recording and measurement standards

In accordance with what is mentioned in Note 2, the Company has applied the accounting standards in accordance with the accounting standards and principles set forth in the Commercial Code, implemented in the General Chart of Accounts in force (GCA 2007), as well as all other mercantile legislation in force on the closing date of these financial statements. In this regard, only the policies that are specific to the Company's activity and those deemed significant in light of the nature of its activities are listed below.

4.1 Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is initially measured according to their purchase price or production cost. Subsequently, these will be measured based on their cost minus the relevant accrued depreciation and, if any, minus the impairment loss. These assets are depreciated over their useful life. In this case, the Company estimated a useful life of 25 years for all the property, plant and equipment. The amortisation for FY 2021 has amounted to Euros 9,858 (Euros 0 in 2020).

4.2 Property investments

The “Property investments” item on the Balance Sheet shows the values of land and buildings held for lease or for sale to earn capital gains from future increases in the market price.

These assets are initially valued at purchase price or cost of production, subsequently less accumulated amortisation or impairment loss, if any, in accordance with the criterion mentioned in Note 4.3.

Conservation and maintenance expenses of the various items comprising the real estate investments are posted to the income statement of the year these are incurred. On the other hand, amounts invested in improvements designed to increase capacity or efficiency or to extend the useful life of such assets are posted at the greater value thereof.

The Company amortises real estate investments using the straight-line method, applying annual amortisation percentages calculated on the basis of the estimated useful life of said assets. The estimated useful life of these assets is 33 years and, therefore, the percentage amortisation applied is 3%.

As has been mentioned earlier, the Company amortises assets in accordance with aforementioned years of estimated useful life, using as an amortisation base the historical cost value of the assets plus any new investments that are made to increase in their added value or estimated useful life.

For any property investment that requires a period of over one year to be ready for use, the capitalised costs include any financial expenses accrued before the asset is ready to use and charged by the supplier or pertaining to loans or any other kind of third-party financing, whether specific or general, directly attributable to its acquisition or manufacture. There are no capitalised financial costs.

The profit or loss resulting from the sale or disposal of an asset is calculated as the difference between its net carrying value and its sale price, recognised in the heading "Asset impairment or disposal" in the attached income statement.

4.3. Value impairment of property investments

Whenever there is evidence of loss of value or at least at the close of each financial year, the Company performs the so-called "Impairment Test" to estimate the possible existence of loss of value that reduces the recoverable value of such assets to an amount below their carrying value, making the appropriate provisions for depreciation of property investment when the recoverable value is less than the posted cost. For the purpose of estimating the recoverable value, the Directors have used valuations carried out by independent third-party experts (Savills Aguirre Newman).

These valuations have been made using the "Term & Reversion Method", performed in accordance with the professional standards set out in the "Red Book RICS Valuation Global Standards"- 9th edition, published in 2017; according to this method, the market value is obtained by capitalising current income over the term of the contracts in force, along with the valuation of any subsequent income received following the market rent review discounted at present value. The interest applied to the various categories of income reflect all the risks and outlooks associated with the income flow and the investment.

Interest calculation is based on a combination of completed comparable transactions and market knowledge.

The valuation method used by the independent expert has been performed on the basis of individual valuations with no inspection of the actual properties. When valuing each asset, the cash flow discount method has been used, as these are investment properties. Depending on the occupancy status of an asset, the valuation is made on the basis of discounted cash flow of the income generated from the rentals and costs inherent to the maintenance of the asset (taxes, maintenance), as well as an estimation of the cost of rehabilitation of the asset at the end of the lease and before it is marketed for sale. This projection has been carried out taking into account the term of the lease plus an estimated period of time for marketing during which the asset will be divested over a 10-year period at a terminal value or starting price.

The method used to determine the terminal value or starting price has been the Comparison Method, in order to obtain market comparables for sale in the area of influence of the property.

The recoverable amount is the greater value between the fair value minus sales costs and the value in use. The value in use is the current value of expected future cash flows, at non-risk market interest rates, adjusted by the specific risks associated with the asset. As for assets not generating cash flows, largely separate from other assets or groups of assets, the recoverable amount is determined for the cash generating units to which such assets belong.

When a value impairment loss is subsequently reversed, the carrying amount of the asset is increased by the reviewed estimate of its recoverable amount, but in such a way that the increased carrying value does not exceed the carrying value that would have been determined if no loss impairment should not have been recognised in previous years.

At the close of 2021, the Company has not recognised any impairment losses whatsoever in the value of its property assets in the attached income statement, as the recoverable amount of such assets exceeds their carrying value.

4.4 Leases

Leases are classified as finance leases as long as one can establish from the conditions of these leases that there has been a substantial transfer to the lessee of the risks and benefits attached to the ownership of the asset specified in the agreement. All other leases are classified as operating leases. The Company has no finance lease operations.

Operating leases

Income and expenditure arising from the operating lease agreements are recognised in the Income Statement of the year or period they have been accrued and on a straight-line basis.

Moreover, the cost of acquisition of the leased asset is presented in the balance sheet according to its nature, increased by any directly attributable lease expenses, which are recognised as an expense over the term of the lease, applying the same criterion used for lease revenue recognition.

Any collections or payments that are made when contracting an operating lease will be treated as an advance collection or payment which will be allocated to the results throughout the term of the lease, when the benefits of the leased asset are provided or received.

4.5 Financial instruments

4.5.1 Financial assets

Classification

The financial assets owned by the Company are classified into the following categories:

a. Financial assets at amortised cost: includes those admitted for trading on an organised market, held by the Company for the purpose of obtaining the cash flows arising from the execution of the contract, where the contractual conditions generate, on scheduled dates, cash flows that are only principal and interest received from the outstanding principal amount.

The following are generally included in this category:

i) Trade receivables: arising from the sale of goods or provision of services in deferred payment business operations, and

ii) Non-trade receivables: arising from loans or credits granted by the Company of a determined or determinable amount.

b. Financial assets at cost: includes equity instruments of Group, multigroup and associates. Group companies are those related to the Company through a control relationship, and associates are those

over which the Company exercises significant influence. In addition, the multigroup category includes companies over which, and pursuant to an agreement, joint control with one or more partners is exercised.

Initial valuation

Financial assets are generally recognised initially at the fair value of the consideration paid plus any directly attributable transaction costs. However, any transaction costs that are directly attributable to the assets recognised at fair value with changes in the income statement will be recognised in the income statement.

In addition, in the case of investments in the equity of Group companies leading to control over the dependent company, any fees paid to legal advisers or other professionals related to the acquisition of the investment are directly posted to the income statement.

Subsequent valuation

Financial assets at amortised cost will be recognised by applying said valuation criterion, posting to the income statement the interest accrued by application of the effective interest rate method.

Any value impairment adjustments will be made at least at the close of the year if there is objective evidence that outstanding amounts will not be received.

The amount of the impairment loss is the difference between the carrying value of the asset and the current value of expected future cash flows, discounted at the effective interest rate at the time of their initial recognition. Value corrections, along with reversal thereof as the case may be, are recognised in the income statement.

Investments classified in category b) above are valued at their cost, minus, as the case may be, the accumulated amount of impairment value adjustments. Such corrections are calculated as the difference between their carrying value and their recoverable value, this being understood as the greater between the fair value minus cost of sale and the current value of expected future cash flows from the investment. Unless there is greater evidence of the recoverable value of investments in equity instruments, the net equity of the investee company is used, adjusted by any tacit capital gains that may exist on the valuation date, net of tax.

In subsequent years or periods, impairment reversals are recognised, when there is an increase in recoverable amount, subject to the limit of the carrying value that the investment would have if the impairment had not been recognised. Impairment losses or reversals are recognised in the income statement, except for cases when these must be posted in net equity.

The Company writes off financial assets when these expire or when the rights on the cash flows generated by the financial asset have been assigned and the risks and benefits attached to ownership have been transferred, such as the sale of assets, assignment of trade receivables in factoring operations where the company does not retain any credit or interest risk or the securitisations of the financial assets regarding which the transferor company does not retain subordinate financing nor grants any kind of guarantee or assumes any other kind of risk.

On the other hand, the Company does not write off financial assets, and recognises a financial liability equal in value to the consideration received, in transfers of financial assets where the risks and benefits attached to the ownership are retained, such as discounted bills, factoring with recourse, sales of assets with repurchase agreements at a fixed price or at the sale price plus interest and securitisation of financial assets where the transferor company retains subordinated financing or any other type of guarantee that substantially absorb all expected losses.

Bonds issued

In bonds issued under operating leases, the difference between fair value and the amount paid shall be considered as a prepayment for the lease or provision of service, posted to the income statement over the term of the lease. This same criterion is applied for any sureties received. The Directors consider that the effect of discounting any sureties paid or received is not significant.

4.5.2 Financial liabilities

Financial liabilities assumed or incurred by the Company are classified into the following valuation categories:

a. Financial liabilities at amortised cost: debits and payables of the Company that have arisen from the purchase of goods and services as part of Company business transactions, or those which, although not of a business nature, but not being derivatives, stem from loans or credits received by the Company.

Such liabilities are initially valued at the fair value of the consideration received, adjusted by any directly attributable transaction costs. Subsequently such liabilities are valued at amortised cost.

Assets and liabilities are presented separately in the balance sheet and only presented at net value when the company has the enforceable right to set off the recognised amounts and has the intention of settling the amounts at net value or of realising the asset and cancelling the liability simultaneously.

The Company writes off financial liabilities when the obligations that have generated them are extinguished.

4.6 Cash and cash equivalents

This item includes cash, current accounts with banks, and deposits and temporary acquisitions of assets that meet the following criteria:

- They can be converted into cash.
- At the time of their acquisition, their maturity was less than three months away.
- They are not subject to a significant risk of change in value.
- They are part of the Company's ordinary cash and banks management policy.

Cash and cash equivalents include treasury cash and sight deposits in credit institutions. This heading also includes other highly liquid short-term investments that are easily converted into fixed cash amounts and are subject to an insignificant risk of changes in value.

To this end, investments with maturities of under three months since the date of acquisition are included. This heading includes balances deposited at banks.

As at 31 December 2021, the balances under the "Cash and cash equivalents" heading in the Balance Sheet attached hereto match the balances the Company holds in current accounts with banks.

4.7 Current and non-current financial liabilities

Current assets are those which are related to the normal operating cycle - generally considered to be of one year-, as well as any other assets whose maturity, disposal or realisation is expected to take place in the short term as of the closing date of the year, financial assets held for trading, except for financial derivatives with a settlement date of over one year and cash and other cash equivalents. Assets that do not meet such criteria are classified as non-current.

Similarly, current liabilities are those which are related to the normal operating cycle, financial liabilities held for trading, except for financial derivatives with a settlement date of over one year and, in general, all obligations due to mature or be extinguished in the short term. Otherwise, they are classified as non-current.

4.8 Provisions and contingencies

When preparing the Financial Statements, the Directors of the company distinguish:

- Provisions: credit balances that cover current liabilities derived from past events, which are likely to cause outgoing resources when settled but are indeterminate in terms of their amount and/or time of cancellation.

- Contingent liabilities: possible liabilities arising from past events whose future realisation depends on one or more future events regardless of the Company's intentions.

These Financial Statements include all provisions for liabilities that the Company estimates is more likely to have to settle than not. Unless they are considered remote, contingent liabilities are not recognised in the Financial Statements. Instead, they are reported in the notes to this Annual Report.

Provisions are measured as the current value of the best estimate possible of the amount required to settle or transfer the liability, taking into account the information available about the event and its repercussions, and recording any adjustments that may arise from updating the provisions as a financial expense when it accrues.

The consideration to be collected from a third party at the time of settling the liability, as long as there is no doubt that the repayment will indeed be collected, is posted as an asset, unless there is a legal bond whereby part of the risk is externalised, and by virtue of which the Company is not liable. In this case, the consideration will be factored in to estimate the amount for which a provision is recorded, if any.

4.9 Corporation Tax

General tax system

The revenue or expense due to corporation tax comprises both the revenue or expense from the current tax and the revenue or expense from the deferred tax.

The current tax is the amount paid by the Company to clear the Corporation Tax for the year. Rebates and other tax benefits on the payable tax, excluding withholdings and advance payments, as well as tax loss carryforward effectively applied in the reported year, lower the amount of the current tax.

The revenue or expense from deferred tax corresponds to the recognition or derecognition of deferred tax assets or liabilities. These include timing differences described as the amounts that are expected to be paid or received arising from differences between the carrying amounts of the assets and liabilities and their tax value, as well as negative taxable bases to be offset and credits from unused tax rebates.

These amounts are posted by applying to the relevant timing difference or credits the tax rate at which we expect to recover or pay them.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable timing differences, unless the timing difference derives from the initial recognition of goodwill or other assets and liabilities in an operation that is not a business combination.

On the other hand, assets from deferred taxes are only recognised when the Company is likely to have future tax benefits that may be used to offset the taxes.

Deferred tax assets and liabilities arising from operations with direct credits or debits in equity accounts, are also recorded with a balancing entry on the Equity.

Every year-end, the recorded deferred tax assets are reconsidered and subject to the appropriate adjustments when there are doubts about their future recovery. Furthermore, at year-end, the deferred tax assets that were not recorded on the Balance Sheet are valued and recognised when it is likely that they can be recovered through future tax benefits.

SOCIMI tax system

On 25 September 2020, the Company informed the Spanish Tax Agency assigned to its registered address that the Company would be adopting, as of 01 January 2020, the special tax system reserved for SOCIMIs as decided by its Sole Shareholder.

By virtue of the Spanish Law on SOCIMIs, entities meeting the criteria listed in the regulations and choosing to apply the special tax system foreseen in said Law will apply a 0% tax rate for Corporation Tax. In the event of negative taxable bases, Article 26 of Spanish Law 27/2014 of 27 November on Corporation Tax will not apply.

Nor the rebates and benefits system established in Chapters II, III and IV of Title VI in such Law. For all other matters unforeseen in the Law on SOCIMIs, Spanish Law 27/2014 on Corporation Tax will apply.

The Company will be subject to a special 19% tax rate on the full amount of the dividends or interests in benefits distributed to shareholders whose stake in the company's share capital is 5% or more, when said dividends, in the shareholders' territory, are exempt or are subject to an effective tax rate below 10%.

Year-end 2021, the Directors of the company stated that it meets all the requirements for the SOCIMI tax system.

4.10 Income and Expenditure

In accordance with the accrual principle, income is recognised when the control over the goods or services in question is transferred to the client, and expenses are recognised when they are incurred, irrespective of the date of payment or receipt.

When recognising income, the Company follows a process comprised of the following successive phases:

- Identification of the contract (or contracts) with the client, understood as an agreement between two or more parties that generates enforceable rights and obligations.

- Identification of the obligation or obligations to be fulfilled under the contract, representing the commitment to transfer goods or provide services to a client.

- Determination of the transaction price, or consideration of the contract which the Company expects to receive in exchange for the transfer of goods or the provision of services agreed with the client.

- Assignment of the price of the transactions to the obligations to be fulfilled, which must be carried out on the basis of the individual sale prices of each separate good or service agreed in the contract, or else, as the case may be, according to an estimation of the sale price when this cannot be separately determined.

- Recognition of the income from ordinary activities when the Company meets an obligation undertaken via the transfer of a good or service provision; this fulfilment takes place when the client obtains the control of said goods or service, such that the amount of the income from ordinary activities shall be the amount assigned to the contractual obligation that has been met.

For every obligation to be met that is identified, the Company determines at the start of the contract whether the commitment undertaken is met over a given period or at a specific time.

Specifically, income from sales of goods is recognised when the control is transferred to the client, in accordance with the terms of delivery agreed with said client.

Ordinary income from the sale of goods or service provision is valued at monetary amount or, as the case may be, at the fair value of the consideration, received or receivable. The consideration is the price agreed for the assets to be transferred to the client, minus: any discount, price reduction or similar item that the Company may grant, along with any interest added to the nominal amount of credits.

Interest received from financial assets is valued as income in the income statement using the effective interest rate method provided this has been accrued subsequently to the acquisition of the associated financial assets

Dividends received are recognised as income in the income statement except when they clearly stem from results generated prior to the date of acquisition of the associated financial asset, in which case these shall be deducted from the investment cost.

Conditions of specific leases

Lease agreements include certain special conditions linked to rental incentives or grace periods offered by the Company to its clients. The Company recognises the aggregate cost of the incentives granted as a decrease in rental income over the lease period on a straight-line basis. The effects of the grace periods are recognised during the minimum term of the lease agreement. In addition, in accordance with the resolution issued by the ICAC, any incentives granted to tenants arising from the COVID-19 pandemic, may be considered variable income, that is, may be recognised as a reduction in revenue in the year.

In this regard, the effect of the discounts granted by the Company to its tenants has not been significant.

Finally, compensation paid by the lessee to terminate a lease agreement before the end of the minimum term is recognised as revenue in the Income Statement on the date it is paid.

4.11 Environmental equity assets

Environmental assets are goods used for a long time in the Company's business with the main purpose of minimising the environmental impact and protecting and improving the environment, including the reduction or even elimination of future pollution.

Given the Company's business, it does not have a significant environmental impact.

4.12 Related-party transactions

The Company carries out all its operations with related entities or persons at market prices.
Furthermore, transfer prices are adequately supported. Therefore, the company's Directors consider that there are no significant risks in this regard which could give rise to considerable liabilities in the future.

4.13 Net Equity

The share capital of the Company is made up of ordinary shares, all belonging to the same class.

The cost of issuance of new shares or options are directly recognised in net equity, as a reduction in reserves.

In the case of purchase of treasury stock, the amount paid, including any directly attributable incremental cost, is deducted from net equity through to cancellation, new issuance or disposal. When such shares are sold or subsequently re-issued, any amount received, net of any directly attributable transaction incremental cost, is included in equity.

5. Property, plant and equipment

The movements in this heading of the Balance Sheet as well as the most relevant information affecting this heading in 2021 are as follows:

	In Euros				
	Balance on 31 December 2020	**Provisions/Allocations**	**Transfers**	**Write-offs**	**Balance on 31 December 2021**
Cost:					
Technical installations and other PPE	3,263	67,645	-	-	70,638
PPE prepayments	-		-	-	-
Total cost	**3,263**	**67,647**	**-**	**-**	**70,638**
Accumulated amortisation:					
Buildings	(274)	(9,858)	-	-	(10,132)
Total accumulated amortisation	**(274)**	**(9,858)**	**-**	**-**	**(10,132)**
Total property investments	**2,989**	**57,787**	**-**	**-**	**60,506**

6. Property investments

The movements in this part of the Balance Sheet as well as the most relevant information affecting this heading in 2021 and 2020 are as follows:

2021

	In Euros				
	Balance on 31 December 2020	**Provisions/Allocations**	**Transfers**	**Write-offs**	**Balance on 31 December 2021**
Cost:					
Land	102,660,872	11,320,975	-	-	113,981,847
Buildings	156,250,088	16,503,467	-	-	172,753,555
PPE prepayments	-	1,500,000	-	-	1,500,000
Total cost	**258,910,960**	**29,324,442**	**-**	**-**	**288,235,402**
Accumulated amortisation:					
Buildings	(4,774,634)	(4,779,582)	-	-	(9,554,216)
Total accumulated amortisation	**(4,774,634)**	**(4,779,582)**	**-**	**-**	**(9,554,216)**
Impairment:					
Land	-	-	-	-	-
Buildings	-	-	-	-	-
Total impairment	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total property investments	**254,136,326**	**24,544,860**	**-**	**-**	**278,681,186**

Prepayments recognised at 31 December 2021 amounting to Euros 1,500,000 pertain to initial payments made by the Company to acquire the new industrial facility during FY 2022.

2020

	In Euros				
	Balance on 31 December 2019	**Provisions/Allocations**	**Transfers**	**Write-offs**	**Balance on 31 December 2020**
Cost:					
Land	18,515,266	81,394,560	2,751,046	-	102,660,872
Buildings	57,151,864	101,849,270	(2,751,046)	-	156,250,088
Total cost	**75,667,130**	**183,243,830**	**-**	**-**	**258,910,960**
Accumulated amortisation:					
Buildings	(372,707)	(4,401,927)	-	-	(4,774,634)
Total accumulated amortisation	**(372,707)**	**(4,401,927)**	**-**	**-**	**(4,774,634)**
Impairment:					
Land	-	-	-	-	-
Buildings	-	-	-	-	-
Total impairment	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total property investments	**75,294,423**	**178,841,903**	**-**	**-**	**254,136,326**

During 2021, the Company has made the following acquisitions:

- On 25 May it acquired an industrial warehouse in Madrid for Euros 5,244,000.
- On 25 May it acquired an industrial warehouse in Madrid for Euros 1,656,000.
- On 3 August it acquired an industrial warehouse in Madrid for Euros 3,770,000.
- On 17 December it acquired a set of facilities in Tarragona amounting to Euros 3,232,000.
- On 17 December it acquired a set of facilities in Tarragona amounting to Euros 848,000.
- On 21 December it acquired an industrial warehouse in the town of Madrid for 1,180,000 euros.
- On 21 December it acquired an industrial warehouse in the town of Madrid for 445,000 euros.
- On 21 December it acquired an industrial warehouse in the town of Madrid for 455,000 euros.
- On 21 December it acquired an industrial warehouse in the town of Barcelona for 1,900,000 euros.

The Company has incurred costs associated with all above acquisitions amounting to Euros 9,094,442, recognised as an increase in the value of the asset.

During 2020, the Company has made the following acquisitions:

- On 23 January it acquired an industrial warehouse in the town of Pallejá (Barcelona) for 2,800,000 euros.
- On 18 February it acquired 37 assets for a total 146,867,400 euros in different areas in Spain.
- On 6 March, it acquired 14 warehouses in the towns of Parets del Vallês and Sant Andreu (Barcelona) for an aggregate 9,000,000 euros.
- On 6 July, it acquired 2 industrial warehouses in the town of Parets del Vallês (Barcelona) for 4,095,000 euros.
- On 29 July, it acquired an asset in the town of Azuqueca de Henares (Guadalajara) for 4,536,000 euros.
- On 13 November, it acquired an asset in the town of Dos Hermanas (Seville) for 9,000,000 euros.

The Company has incurred costs associated with all above acquisitions amounting to Euros 6,945,430, recognised as an increase in the value of the asset.

In 2021, rental income from property investments owned by the Group amount to Euros 18,783,530 (Euros 15,300,707 in 2020).

Year-end 2021, there were no restrictions on new property investments or the collection of revenue from those investments. Nor were there restrictions on the resources earned from a possible disposal.

There are no commitments to purchase property investments or elements outside Spain as at 31 December 2021.

The Company Directors regularly - and at least at year end- review the existence of impairment of its property assets as stated in Note 4.3. As a result of this analysis, at the close of 2021, the Company has recognised no impairment losses in the value of its property assets in the attached 2021 income statement.

The Company's policy is to take out insurance policies to cover potential risks on the property investments. As at 31 December 2021, the company's Directors estimated that the coverage of these policies was sufficient.

7. Operating leases

Year-end 2021, the Company has lease agreements for the following minimum rents according to the current agreements in force, without taking into account the service charges, future CPI increases or future rental adjustments agreed:

Operating leases Minimum rents	Euros	
	2021	**2020**
Less than a year	17,981,388	17,511,780
One to five years	63,390,858	63,411,670
Over five years	2,462,508	3,219,725
Total	**83,834,754**	**84,143,175**

8. Financial Assets

The balance of financial assets, except for investments made in the equity of group companies, all of them classified under the category of "Financial assets at amortised cost" at 31 December is as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Long-term financial investments-		
Long-term credits with group companies and affiliates (note 14.2)	10,324,480	-
Bonds issued	2,760,756	2,612,974
	13,085,236	**2,612,974**
Short-term financial investments-		
Trade debtors and other accounts receivable (*)	375,755	821,517
Short -term debts with Group companies and associates (note 14.2)	560,751	-
	936,506	**821,517**
TOTAL	**14,021,742**	**3,434,491**

(*) Does not include balances with Public Entities.

At 31 December 2021, the heading "Long- and short-term credits with group companies and associates" includes balances outstanding with the dependent company Montajes y equipamientos, S.L. (see Note 14.2).

Long-term investments with group companies and associates

The balance and movements in the heading "Long term Investments in Group companies and associates" at the close of 2021 and 2020 are as follows:

2021

	Euros			
	Balance at 31-12-2020	**Additions**	**Write-offs**	**Balance at 31-12-2021**
Cost	25,517,254	36,814,521	-	62,331,775
Impairment value adjustments	-	-	-	-
Total	**25,517,254**	**36,814,521**	**-**	**62,331,775**

On 3 May 2021, the Company acquired 100% of the shares of Montajes y Equipamientos, S.L. for a net amount of Euros 36,814,521 and through cancelling previous loans amounting to Euros 12,924,480, fully paid up.

2020

	Euros			
	Balance at 31-12-2019	**Additions**	**Write-offs**	**Balance at 31-12-2020**
Cost	4,657,254	20,860,000	-	25,517,254
Impairment value adjustments	-	-	-	-
Total	**4,657,254**	**20,860,000**	**-**	**25,517,254**

On 27 January 2020, the Company bought the entire share capital of the company Huan, S.L., for a net amount of Euros 20,860,000, fully paid up.

Previously, on 12 December 2019, the Company bought the entire share capital of the company Parque Empresarial Butarque, S.L.

The information on Group companies, obtained from their financial statements at 31 December 2021 and 2020 is as follows:

Legal information	**31 December 2021**	**31 December 2020**
Name	**Huan, S.L.**	
Country	Spain	
Activity	Industrial facilities rentals	
Percentage share	100%	
Equity		
Share Capital	66,953	66,953
Share premium	1,133,186	1,133,186
Legal reserve	13,391	13,391
Other reserves	6,925,052	6,925,052
Year's profit/(loss)	919,858	777,860

Parent company details		
Carrying value of investment	20,860,000	20,860,000

The Company, as the Sole Shareholder of Huan, S.L.; on 30 June 2021 approved the distribution of profits for 2020 fully as dividends, showing the amount of Euros 777,860 in the heading "Financial income from equity instruments" in the attached income statement for 2021.

Legal information	31 December 2021	31 December 2020
Name	**Parque Empresarial Butarque, S.L.**	
Country	Spain	
Activity	Purchase/Sale, lease and exploitation of property	
Percentage share	100%	100%
Equity		
Share Capital	90,000	90,000
Legal reserve	18,000	18,000
Other Reserves	1,213,910	1,213,910
Year's profit/(loss)	266,981	171,644
Parent company details		
Carrying value of investment	4,657,254	4,657,254

The Company, as the Sole Shareholder of Parque Empresarial Butarque, S.L. on 30 June 2021 approved the distribution of profits for 2020 fully as dividends, showing the amount of Euros 171,644 in the heading "Financial income from equity instruments" in the attached income statement for 2021.

Legal information	31 December 2021
Name	**Montajes y equipamientos, S.L.**
Country	Spain
Activity	Industrial facilities rentals
Percentage share	100%
Equity	
Share Capital	24,044
Legal reserve	12,022
Other Reserves	5,768,096
Year's profit/(loss)	2,205,617
Parent company details	
Carrying value of investment	36,814,521

The Company Directors regularly - and at least at year end- review the existence of impairment of its property assets as stated in Note 4.5. As a result of this analysis, at the close of 2021, the Company has recognised no impairment losses in the value of its investments in Group companies in the attached 2021 income statement.

Bonds issued

The "Bonds issued" item includes payment bonds received for the leased properties and deposited by the Company in the different official entities according to their territory.

Trade debtors and other accounts receivable

The balances in the "Trade debtors and other accounts receivable" heading as at 31 December 2021 and 2020 are as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Receivables from sales and services	375,755	821,517
TOTAL	**375,755**	**821,517**

This heading includes outstanding ordinary current balances to be paid by the tenants.

Year-end, the Company considers the need to endow an allowance or provision for the impairment of trade credits based on an individualised estimate of the risk of credit losses at the end of a six-month period after credit maturity. Based on said analysis, the Group recorded an impairment loss on trade credits of 45,375 euros under the heading "Losses, impairment and changes in provisions for trade operations" in the 2021 Income Statement attached hereto (impairment losses of Euros 26,036 in 2020).

9. Cash and cash equivalents

The balances under the heading "Cash and cash equivalents" at year-ends 2020 and 2021 are as follows:

	In Euros	
	31 December 2021	**31 December 2020**
Cash and banks	437,973	402,434
Cash and cash equivalents	**437,973**	**402,434**

As at 31 December 2021 and 2020, the balances under the "Cash and cash equivalents" heading in the Balance Sheet attached hereto match the balances the Company holds in current accounts with banks.

Information on the nature and risk of financial instruments

The Group's Finance Department manages the financial risks through the necessary methods to control exposure to exchange rate fluctuations and credit and liquidity risks.

Below are the main financial risks the Group is exposed to:

a) Credit Risk

The main financial assets of the Company are balances of cash and cash equivalents, trade debtors and other accounts receivable and investments in Group companies. These represent the Company's maximum exposure to credit risk regarding its financial assets, 76,854,152 euros in 2020 (29,375,472 euros in 2020).

The Company's credit risk mainly pertains to group company investments. Trade receivables are shown net of provisions for bad debts, estimated based on experience and the valuation of the current economic scenario. Lessees are billed on a monthly basis and there is not a relevant level of risk with third parties.

Year-end, the Company considers the need to endow an allowance or provision for the impairment of trade credits based on an individualised estimate of the risk of credit losses at the end of a six-month period after credit maturity.

b) Liquidity Risk

Taking into account the current situation of the financial market, the cash and bank position as at 31 December 2021 and the estimates made by the company's Directors on the Company's cash generating power, the Directors estimate that it has sufficient power to obtain third-party financing if required for new investments.

Therefore, in the medium term, there is not enough evidence to suggest that the Group could experience liquidity problems. Its liquidity is assured thanks to the investments made, the lessees' high credit worthiness and the payment bonds attached to the agreements in force.

c) Exchange Rate Risk

Regarding the exchange rate risk, the Company has no significant assets or liabilities in foreign currency, so there is no risk in this regard as at 31 December 2021,

d) Interest Rate Risk

Regarding the interest rate risk, the Company has no loans with financial institutions as all funding comes from its Sole Shareholder, as at 31 December 2021.

e) Real-estate Risks

Changes in the economic landscape, both in Spain and abroad, growth rates of the occupancy and employment indexes, tax laws and consumer confidence have a significant impact on real-estate markets. Any negative change in these or other economic, demographic or social variables in Europe, and Spain in particular, may entail a decrease in the real-estate activity in those countries.

In this regard, the cyclic nature of the economy has been proved statistically, as well as the existence of micro- and macroeconomic aspects that, directly or indirectly, affect the real-estate market behaviour, especially the behaviour of the leases making up the Group's main investment business.

f) Tax Risk

As mentioned in Note 1, the Company is subject to the special tax system reserved for SOCIMIs (Public Limited Investment Companies Listed on the Property Market or Spanish REITs). At the end of the transitional period, compliance with all the requirements established for the tax system (see notes 1 and 12) became mandatory. Among the requirements enforced on the Company, some are formalities, such as adding SOCIMI to the Company's corporate name, including certain information in the Annual Report of the individual financial statements, being listed on a stock exchange, etc. but others also require the Directors making estimates and applying their judgement (to determine taxable income, rental test, asset test, etc.) that may be somewhat complex, especially considering that the SOCIMI tax system is quite new and it was mostly developed using the replies given by the Tax Agency to queries from different companies.

On the other hand, so as to also take into account the financial impact from this Tax System, it is worth highlighting that, according to Article 6 of the Spanish Law 11/2009 of 26 October 2009, amended by Spanish Law 16/2012 of 27 December on SOCIMIs, companies who are under this tax system are obliged to distribute among its shareholders, in the form of dividends and upon settling the relevant trade debts, the profits earned in the year. This distribution must be agreed within six months from year-end and paid within the month following the resolution to distribute said dividends.

Should the Company fail to comply with the SOCIMI tax system requirements and not remedy this, it would then return to the general Corporation tax system with a 25% tax rate.

10. Equity and Shareholders' Equity

10.1 Share capital

On 24 May 2018, the company was incorporated with a share capital of 3,500 euros, divided into 3,500 shares with a par value of 1 euro each and numbered 1 to 3,500, inclusive, cumulative and indivisible, with the same political and economic rights, which may not be converted into securities or called stock. The share capital was fully subscribed and paid up.

On 10 July 2019, the Sole Shareholder of the company agreed a capital increase of 32,290,127 euros by issuing 32,286,127 new shares with a par value of 1 euro each.

On 01 October 2019, the Sole Shareholder agreed a capital increase of 3,846,000 euros by issuing 3,846,000 new shares with a par value of 1 euro each.

On 08 June 2020, the Sole Shareholder agreed a capital increase of 38,860,373 euros by issuing 38,860,373 new shares with a par value of 1 euro each.

On 29 October 2021, the Sole Shareholder agreed a capital increase of Euros 250,000,000, via the issuance of 250,000,000 new shares, each of a nominal of 1 Euro, paid up via the offset of loans due, outstanding and payable with the Sole Shareholder. This capital increase was formalised on 16 December 2021.

As at 31 December 2021, the company's subscribed capital consists of 325,000,000 shares with a par value of 1 euro each, indivisible and cumulative, fully subscribed and paid up, which translates into an issued capital of 325,000,000 euros.

The Company meets all the legal requirements to qualify as a single-member private limited company.

10.2 Legal reserve

Pursuant to the recast text of the Spanish Capital Companies Law, the Company must allocate 10% or more of the year's profit to the legal reserve until this amounts to at least 20% of the share capital. The legal reserve may be used to increase the capital, but only the part that exceeds 10% of the capital once increased. Except for the purposes mentioned above, and provided that it does not exceed 20% of the share capital, this reserve may only be used to offset losses and as long as there are no other reserves available which are sufficient for such purposes.

At 31 December 2021, the legal reserve amounts to Euros 277,202 (at 31 December 2020 the legal reserve had not been made).

11. Current and non-current financial liabilities

The balances of financial liabilities at 31 December, fully classified under the category of "Financial liabilities at amortised cost", is as follows:

	2021			2020		
	Debts with group companies	Long-term debt	Total	Debts with group companies	Long-term debt	Total
Long-term debits and accounts payable	10,922,130	3,672,381	14,594,511	198,276,759	3,172,750	201,449,509

	2021			2020		
	Debts with group companies	Trade payables (*)	Total	Debts with group companies	Trade payables (*)	Total
Short-term debits and accounts payable	7,790,723	1,868,063	9,658,786	1,819,797	1,898,483	3,718,280

(*) Does not include balances with Public Entities.

The item "Long term debt" amounts to Euros 3,672,881 at 31 December 2021, mainly consisting of bonds received from clients (Euros 3,172,750 at 31 December 2020).

Debts with group companies and affiliates

The items under the heading "Long-term debts with group companies and affiliates" are itemised as follows:

AB SAGAX	**Outstanding amount**	**Maturity**	**Interest rate**	**Accrued financial expenses**
2021	16,593,759	31/01/2025	2.7%	5,246,637
2020	198,276,759	31/01/2025	2.7%	5,070,037

In 2019, the Company signed a line of credit extended by the parent company of AB Sagax for a maximum 500,000,000 euros. Said line of credit accrues an interest rate and matures on 31 January 2025.

Following the capital increase through the offset of loans with the Sole Shareholder mentioned in Note 10, The Amount Drawn Down from the credit facility with AB Sagax amounts to Euros 16,593,759 (at 31 December 2020 the heading "Long term debt with Group companies" amounted to Euros 198,276,759, including interest accrued and unpaid under this credit facility amounting to Euros 5,324,992).

At 31 December 2021, the heading "Long term debt with Group companies and associates" includes current account balances with the dependent companies Huan S.L.U. and Parque Empresarial Butarque, S.L.U. (see Note 14.2).

12. Public Entities and Tax Situation

12.1 Current balances with Public Entities

The breakdown of balances with Public Entities is as follows:

	2021		2020	
	Debtors	Creditors	Debtors	Creditors
Inland Revenue, Personal Income Tax	-	7,117	-	47,915
Inland Revenue, VAT and others	-	134,998	-	750,789
TOTAL	**-**	**142,115**	**-**	**798,704**

12.2 Breakdown of the Corporation Tax expense and Reconciliation of accounting profit/loss and taxable base

Corporation Tax is calculated on the basis of the financial or accounting profit or loss obtained by applying the generally accepted accounting principles, which does not necessarily coincide with the taxable profit or loss, this being understood as the taxable base.

The reconciliation between the accounting profit/loss and taxable base (taxable profit/loss) of the Corporation Tax in 2021 and 2020 is as follows:

	In Euros	
	31 December 2021	**31 December 2020**
Accounting profit/(loss) before tax	6,145,596	2,772,017
Permanent differences	-	-
Temporary differences:		
Non-deductible financial expenses (Art. 20 Corporation Tax Law)	246,157	1,396,843
Taxable base	**6,391,753**	**4,168,860**
Taxable base under general tax system	**-**	**-**
Taxable base under SOCIMI tax system	**6,391,753**	**4,168,860**

Since the Company operates under the SOCIMI tax regime (0% tax rate), no deferred tax assets or liabilities have been recognised.

Temporary adjustments mainly come from the adjustment for the non-deductible amount of net financial expenses.

12.3 Financial years pending checks and tax inspections

Pursuant to the current laws, taxes will not be considered as definitely cleared until the tax returns have been inspected by the tax authorities or the four-year period for the statute of limitations has elapsed. Year-end 2021, the company's Directors consider that the clearing of the aforementioned taxes is correct so even if there were

differences in interpreting the current laws regarding the tax treatment given to the operations, the eventual resulting liabilities, if materialised, would not affect the Financial Statements attached hereto significantly.

13. Income and expenditure

13.1 Net turnover

The total net turnover for the years ended 31 December 2021 and 2020 is itemised by activity as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Income from service provision	18,783,530	15,300,707
TOTAL	**18,783,530**	**15,300,707**

All the Company's income has been earned in Spain.

13.2 Personnel expenses

The breakdown of this heading for 2021 and 2020 is as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Wages and salaries	521,404	388,426
Social Security	69,410	46,569
TOTAL	**590,814**	**434,995**

At 31 December 2021 the Company has 5 employees, 4 men and 1 woman (4 men employed at 31 December 2020).

13.3 Other operating expenses

The breakdown of this heading for the years ended 31 December 2021 and 2020 is as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Rentals	25,290	58,879
Maintenance and repairs	202,498	50,400
Independent professional services	1,086,930	1,058,254
Insurance premiums	195,918	259,940
Bank fees	37,489	16,540
Supplies	76,231	53,852
Other services	66,343	47,441
Taxes	1,433,010	1,050,389
Losses, impairment and changes in provisions for trade operations	45,375	26,036
TOTAL	**3,169,086**	**2,621,731**

It is worth mentioning that the expenses in 2021 from "Independent professional services" include fees charged by surveyors, auditors, notaries public, legal counsel and asset managers.

All other headings mainly include expenses from property investments owned by the Company for service charges and local taxes on the properties owned by the Company.

13.4 Financial Income and Expenses

The year's financial income is itemised as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Income from interest with Montajes y Equipamientos, S.A.	208,539	-
TOTAL	**208,539**	**-**

The year's financial expenses are itemised as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Interest on intra-group loan (Note 11)	5,246,637	5,070,037
TOTAL	**5,246,637**	**5,070,037**

13.5 Audit Fees

In 2021 and 2020, the fees charged for auditing the Financial Statements and other services rendered by the Group's auditor were as follows:

	In Euros	
	2021	**2020**
Audit	43,000	30,000
Other checks	-	-
Total	**43,000**	**30,000**

14. Related-party Transactions and Balances

14.1 Related-party transactions

The related-party transactions for 2021 and 2020 are itemised as follows:

	Euros	
	2021	**2020**
Interests earned on loaned funds (notes 11 and 13.4)	5,038,098	5,070,037

14.2 Related-party balance

	Nature of relationship
AB Sagax	Parent company of the group
Parque Empresarial Butarque, S.L.U.	Group company
Huan, S.L.U.	Group company
Montajes y equipamientos, S.L.U.	Group company

The related-party balances shown in the Balance Sheet at 31 December 2021 and 2020 are as follows:

	Euros	
	31-12-2021	**31-12-2020**
Dependent company - Group company (Montajes y equipamientos, S.L.U.)		
Long-term debts with group companies and associates (Note 8)	10,324,480	-
Short-term debts with group companies and associates (Note 8)	560,751	-
Holding company - Sole Shareholder (AB Sagax)		
Long-term debts with group companies and associates (note 11)	10,922,130	198,276,759
Long-term debts with group companies and associates (note 11)	5,671,629	-
Dependent company- Group company (Parque Empresarial Butarque, S.L.U.)		
Short- term debts with group companies and associates (Note 11)	399,913	119,797
Dependent company - Group company (Huan, S.L.U.)		
Short- term debts with group companies and associates (Note 11)	1,719,181	1,700,000

14.3 Remuneration of the Board of Directors and Senior Management

The Company considers senior management personnel to be those persons who are responsible for functions relating to the general objectives of the Company, such as planning, management and control of activities, who perform their duties with full autonomy and accountability, limited only by the criteria and instructions of the legal owners of the Company or the governing and management bodies representing such owners. The Company workforce includes two employees who may be considered senior managers according to the abovementioned description.

During 2021 and 2020, the Senior Managers of the Company have been paid a remuneration of Euros 293,124 and 233,176 respectively, not having carried out with the Company transactions outside of the ordinary course of business or any other than at arm's length.

During 2021 and 2020, the members of the Board of Directors of the Company have not been paid any remuneration for these duties, not having carried out with the Company transactions outside of the ordinary course of business or any other than at arm's length.

In 2021 and 2020, the members of the Board of Directors of the Company have not been paid any remuneration either by way of per diems or profit sharing or share premiums. Nor did they receive shares or options from the Company during the year, or exercised options or have any options outstanding. Likewise, there were no contributions made by way of pension funds or schemes.

Year-end 2021, and on the date of these Financial Statements, the Board of Directors of the Company is made up of 3 natural persons.

In relation to article 229 of the Spanish Public Limited Liability Companies Act, the Board of Directors reports that it has no situations of conflict of interest with the Company.

15. Reporting requirements imposed on SOCIMIs by Law 11/2009

a) Reserves from the years prior to applying the tax system established in Spanish Law 11/2009.

Not applicable.

a) Reserves from the years in which the tax system foreseen in Law 11/2009 was applied, separating the amount from income subject to the 0% tax rate (or 19%) from the amount that was subject to the general tax rate.

Legal reserve of Euros 277,202.

b) Dividends distributed against each year's profit subject to the tax system set forth in said Law, separating the amount from income subject to the 0% tax rate (or 19%) from the amount that was subject to the general tax rate.

Distribution of dividends amounting to Euros 2,429,646 from profits of 2020.

c) In the event of a distribution of dividends against reserves, the company must specify the year the reserve was endowed and if the tax rate applied was 0%, 19% or the general rate.

Not applicable.

d) Date of the resolution to distribute the dividends mentioned in paragraphs c) and d) above.

The distribution of the profit of 2020 consisting of payment of dividends amounting to Euros 2,429,646 was approved on 30 June 2021.

e) Acquisition date of the properties for lease described in Section 1 of Article 2 of Spanish Law 11/2009.

Specified in note 6.

f) Identification of the assets included in the 80% referred to in Section 1 of Article 3 of Spanish Law 11/2009.

Property investments that are valued in accordance with paragraph 1 of article 3 of Law 11/2009 which are included in Notes 6 and 8 of the Notes, amount to Euros 339,512,961.

g) Reserves from years in which the Company applied the special tax system foreseen in Law 11/2009, used during the taxable period, but not for their distribution or to offset losses, identifying the year those reserves come from.

Not applicable.

16. Personnel structure

The breakdown of the people employed by the Company by category is as follows:

	Number of people employed at end of year			Average number of people employed in the year	Average number of people with disability > 33% of total employees In the year
	Men	**Women**	**Total**		
2021					
Senior management	2	-	2	2	-
Engineers and technical staff	3	1	4	3	-
	5	1	6	5	-
2020					
Senior management	2	-	2	2	-
Engineers and technical staff	2	-	2	2	-
	4	-	4	4	-

17. Environmental Information

Given the Company's business, it has no responsibilities, expenses, assets or provisions or contingencies of an environmental nature that could have any relevance with respect to its equity, financial position and results. Therefore, there are no specific breakdowns regarding environmental matters in this Annual Report of the Financial Statements. The Group did not receive any subsidies for environmental matters in 2021 and 2020.

18. Information on the days payable outstanding

Regarding the information required under the Third additional provision of Spanish Law 15/2010 of 5 July, as at 31 December 2021, the days payable outstanding are slightly over the time allowed by Law. The information on the delayed payments to suppliers in 2020 is as follows:

	2021	**2020**
	Days	**Days**
Days payable outstanding	42	29
Paid transactions ratio	42	27
Outstanding transactions ratio	43	57

Amount	(In Euros)	(In Euros)
Total payments made	5,735,451	3,883,552
Total outstanding payments	48,840	293,704

As instructed in the Decision announced by the ICAC (Spanish Accounting and Auditing Institute), the days payable outstanding calculation includes trade operations for the delivery of goods or services accrued after Spanish Law 31/2014 of 3 December came into force, but only regarding Spanish-based companies consolidated by the global or proportionate integration method.

Only for the purposes of providing the information required by said Decision, suppliers are trade creditors for debts with suppliers of goods or services, included under the "suppliers" and "other accounts payable" items in the current liabilities on the consolidated Balance Sheet, but only referred to Spanish entities included in the consolidated group.

"Days payable outstanding" is the time elapsed between the supplier delivering the goods or services and the material payment of the transaction.

18. Subsequent events

As a result of the Russian invasion of the Ukraine, the repercussions in the regional and world economies are still uncertain and difficult to assess in terms of duration and severity. These events and the ensuing market uncertainty may have an adverse impact on the Company. Although the potential consequences cannot be fully or reliably ascertained, the Company Directors are monitoring the situations and considering prevention measures to mitigate risks. At the date of preparation of these financial statements, the impact on company operations is minimal.

Directors' Report for the year ended 31 December 2021

This Directors' Report for 2021 is presented by the Directors of the company in accordance with Articles 253 and 262 of the Recast Text of the Spanish Capital Companies Law, to be approved by the Company's shareholders.

1. Group Situation

Organisational structure and operation

Sagax Real Estate SOCIMI , S.A. was incorporated as a private limited company in Barcelona on 24 May 2018 with the corporate name "Casebix XXI S.L." for an indefinite period of time.

The company is included in the tax system regulated by Spanish Law 11/2009 of 26 October on SOCIMIs (Public Limited Investment Companies Listed on the Property Market or Spanish REITs), after opting for this special tax system on 29 July 2020 by virtue of the notarised deed registered in the Companies Registry of Madrid. On 25 September 2020, the Shareholder of the Holding company formally notified the Spanish Tax Agency its choice to apply said special tax system for SOCIMIs as of 01 January 2020.

During this year, the Company operated in a single business segment: the lease of urban property to use as industrial warehouses in different areas in Spain.

As at 31 December 2021, the Company owns the properties described in note 6 of these Financial Statements.

2. Business evolution and results

The net carrying value of the property assets (not including shares) acquired by the Company amounts at 31 December 2021 to Euros 278,681 (Euros 254,136,326 at 31 December 2020).

As at 31 December 2021, the average occupancy level of the Group's assets for lease is 94% based on the square metres leased (93% occupancy at 31 December 2020).

In 2021, income from property investments owned by the Group amount to Euros 18,783,530 (Euros 15,300,707 in 2020).

3. Environmental matters

Given the Company's business, it has no responsibilities, expenses, assets or provisions or contingencies of an environmental nature that could have any relevance with respect to its equity, financial position and results. Therefore, there are no specific breakdowns regarding environmental matters in this report on the consolidated Financial Statements.

4. Liquidity and capital resources

In order to secure liquidity and be able to clear all payment commitments arising from its business, the Group relies on the cash and banks shown in its Balance Sheet attached hereto and the lines of credit extended by the Sole Shareholder mentioned in the Directors' Report. It also has an interest rate derivative to reduce its exposure to the interest rate volatility of its loans with credit entities.

5. Relevant events after the reporting period

As a result of the Russian invasion of the Ukraine, the repercussions in the regional and world economies are still uncertain and difficult to assess in terms of duration and severity. These events and the ensuing market uncertainty may have an adverse impact on the Company. Although the potential consequences cannot be fully or reliably ascertained, the Company Directors are monitoring the situations and considering prevention measures to mitigate risks. At the date of preparation of these financial statements, the impact on company operations is minimal.

6. R&D&I activities

The Group did not incur any expenses in R&D in 2021 and 2020.

7. Purchase and disposal of treasury shares

The Group did not trade with treasury shares in 2021 and 2020.

8. Other relevant information

8.1 Policy on the payment of dividends

SOCIMIs are regulated by the special tax system foreseen in the Spanish Law on SOCIMIs. Once they have met the relevant trade requirements, SOCIMIs are required to distribute among their Shareholders the profit earned during the year in the form of dividends and this distribution must be agreed within six months from year-end as follows:

a) 100% of the profits coming from dividends or shares in profits distributed by the entities listed in Section 1 of Article 2 of the Law on SOCIMIs.

b) At least 50% of the profits arising from the disposal of real estate and shares or interests referred to in Section 1 of Article 2 of this Law, carried out after the minimum ownership periods described in Section 3 of Article 3 of this Law, subject to compliance with its main corporate purpose. All other profits must be reinvested in other real estate or shares subject to compliance with said corporate purpose, within three years from the disposal date. Otherwise, these profits must be distributed entirely together with the profits, if any, earned from the year in which the reinvestment period ends. If the elements to be reinvested are disposed of before the retention period, the profits must be distributed entirely together with the profits, if any, earned from the year in which they were disposed of. This mandatory distribution does not apply, where appropriate, to the part of said profits that is allocated to years in which the Company was not subject to the special tax system established by said Law.

c) At least 80% of the remaining profits earned.

When the distribution of dividends is paid with the reserves built with the profits of a year when the special tax system was applied, the distribution will necessarily be adjusted to the agreement referred to above.

The legal reserve of companies who opted for the special tax system established by this Law cannot exceed 20% of the share capital. The articles of association of these companies cannot establish any more restricted reserves other than the above.

8.2 Days payable outstanding

Regarding the information required under the Third additional provision of Spanish Law 15/2010 of 5 July, as at 31 December 2021 and 2020, the days payable outstanding are slightly over the legal time. The information on the delayed payments to suppliers in 2020 is as follows:

	2021	2020
	Days	Days
Days payable outstanding	42	29
Paid transactions ratio	42	27
Outstanding transactions ratio	43	57

Amount	(In Euros)	(In Euros)
Total payments made	5,735,451	3,883,552
Total outstanding payments	48,840	293,704

Financial Statement Preparation
for the year ended
31 December 2021

The Directors of SAGAX REAL ESTATE SOCIMI S.A, on 31 March 2022, pursuant to Article 253 of the Spanish Capital Companies Law and Article 37 of the Spanish Commercial Code, formalise and approve the Financial Statements for 2021. The Financial Statements are comprised of 38 pages in the attached documents presented prior to this document.

Eva Agneta Segerhammar Director	Bjorn Mathias Garat Director
Carlos Galofre Maristany Director	

Barcelona, 31 March 2022