

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

INFORME DE GESTIÓN

- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2020	2019
ACTIVO NO CORRIENTE		14.901.232,63	13.523.281,46
Inmovilizado intangible	5	87,45	115,45
Aplicaciones informáticas		87,45	115,45
Inmovilizado material	6	523.688,65	301.307,20
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		513.964,15	291.582,70
Inmovilizado en curso y anticipos		9.724,50	9.724,50
Inversiones Inmobiliarias	7	14.374.676,53	12.370.928,81
Terrenos		9.023.437,71	7.541.698,73
Construcciones		5.351.238,82	4.829.230,08
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	--	850.000,00
Créditos a empresas		--	850.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.780,00	930,00
Otros activos financieros		2.780,00	930,00
ACTIVO CORRIENTE		189.539,21	1.466.894,54
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		49.706,30	36.825,58
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8	45.692,23	5.999,21
Activos por impuesto corriente	12	4.014,07	30.826,37
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	--	13.656,60
Créditos a empresas		--	13.656,60
Inversiones financieras a corto plazo	8	63.249,47	64.509,65
Otros activos financieros		63.249,47	64.509,65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	76.583,44	1.351.902,71
Tesorería		76.583,44	1.351.902,71
TOTAL ACTIVO		15.090.771,84	14.990.176,00

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2020	2019
PATRIMONIO NETO		7.189.821,89	7.160.092,06
FONDOS PROPIOS		7.189.821,89	7.160.092,06
Capital	10.1	6.894.040,00	6.894.040,00
Capital escriturado		6.894.040,00	6.894.040,00
Reservas	10.2	285.924,08	285.924,08
Legal y estatutarias		12.060,68	12.060,68
Otras reservas		273.863,40	273.863,40
Resultados de ejercicios anteriores	10.2	(19.872,02)	--
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(19.872,02)	--
Resultado del ejercicio	3	29.729,83	(19.872,02)
PASIVO NO CORRIENTE		7.033.499,27	6.993.797,71
Deudas a largo plazo	11	3.028.511,27	3.528.797,71
Deudas con entidades de crédito		2.977.571,27	3.491.867,71
Otros pasivos financieros		50.940,00	36.930,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	4.004.988,00	3.465.000,00
PASIVO CORRIENTE		867.450,68	836.286,23
Deudas a corto plazo	11	575.044,49	573.617,95
Deudas con entidades de crédito		515.172,56	507.907,95
Otros pasivos financieros		59.871,93	65.710,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	47.693,62	55.039,54
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		244.712,57	207.628,74
Acreedores varios	11	214.312,96	164.951,04
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	--	192,93
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	28.403,14	40.522,77
Anticipos de clientes		1.996,47	1.962,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		15.090.771,84	14.990.176,00

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	671.695,09	662.933,02
Ventas		671.695,09	662.933,02
Gastos de personal	13.2	(26.489,49)	(28.645,92)
Sueldos, salarios y asimilados		(19.926,05)	(21.442,48)
Cargas sociales		(6.563,44)	(7.203,44)
Otros gastos de explotación		(378.589,75)	(429.776,67)
Servicios exteriores	13.3	(252.707,19)	(293.155,27)
Tributos		(120.324,56)	(135.735,40)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(5.558,00)	(886,00)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(82.261,54)	(76.697,29)
Otros resultados		(8.557,10)	(9.603,85)
Gastos excepcionales		(13.171,31)	(11.057,56)
Ingresos excepcionales		4.614,21	1.453,71
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		175.797,21	118.209,29
Ingresos financieros	13.4	4.931,52	16.959,86
De participaciones en instrumentos de patrimonio		4.487,67	16.959,86
En empresas del grupo y asociadas		4.487,67	16.959,86
De valores negociables y otros instrumentos financieros		443,85	--
De terceros		443,85	--
Gastos financieros	13.5	(150.998,90)	(155.041,17)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(101.231,06)	(119.958,95)
Por deudas con terceros		(49.767,84)	(35.082,22)
RESULTADO FINANCIERO		(146.067,38)	(138.081,31)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		29.729,83	(19.872,02)
Impuesto sobre beneficios	12.1	--	--
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	29.729,83	(19.872,02)

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	29.729,83	(19.872,02)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		--	--
Efecto impositivo		--	--
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		--	--
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		--	--
Efecto impositivo		--	--
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		--	--
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		29.729,83	(19.872,02)

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	5.569.040,00	219.650,38	--	120.606,84	5.909.297,22
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(19.872,02)	(19.872,02)
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital	1.325.000,00	--	--	--	1.325.000,00
Distribución de dividendos	--	(54.333,14)	--	--	(54.333,14)
Otras variaciones del patrimonio neto					
Distribución de resultados	--	120.606,84	--	(120.606,84)	--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	6.894.040,00	285.924,08	--	(19.872,02)	7.160.092,06
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	29.729,83	29.729,83
Otras variaciones del patrimonio neto					
Distribución de resultados	--	--	(19.872,02)	19.872,02	--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	6.894.040,00	285.924,08	(19.872,02)	29.729,83	7.189.821,89

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		29.729,83	(19.872,02)
Ajustes del resultado			
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	82.261,54	76.697,29
Correcciones valorativas por deterioro		5.558,00	886,00
Ingresos financieros	13.4	(4.931,52)	(16.959,86)
Gastos financieros	13.5	150.998,90	155.041,17
Cambios en el capital corriente			
Deudores y otras cuentas a cobrar		(18.438,72)	(25.392,15)
Otros activos corrientes		14.916,78	(29.137,19)
Acreedores y otras cuentas a pagar		37.083,83	19.773,21
Otros pasivos corrientes		(13.183,99)	(58.857,13)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos de intereses	13.5	(150.998,90)	(155.041,17)
Cobros de intereses	13.4	4.931,52	16.959,86
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		137.927,27	(35.901,99)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas	14.2	--	(850.000,00)
Inmovilizado intangible	5	--	(140,00)
Inmovilizado material	6	(231.747,79)	(280.170,91)
Inversiones inmobiliarias	7	(2.076.614,92)	(935.381,49)
Otros activos financieros		(1.850,00)	--
Cobros por desinversiones			
Empresas del grupo y asociadas	14.2	850.000,00	--
Otros activos financieros		--	27.116,97
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(1.460.212,71)	(2.038.575,43)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio	10.1	--	1.325.000,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión			
Deudas con entidades de crédito		14.886,12	2.344.541,09
Deudas con empresas del grupo y asociadas		539.988,00	--
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(507.907,95)	--
Deudas con empresas del grupo y asociadas		--	(1.635.000,00)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	10.2	--	(54.333,14)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		46.966,17	1.980.207,95
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		--	--
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.275.319,27)	(94.269,47)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.351.902,71	1.446.172,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	76.583,44	1.351.902,71

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La empresa INMOSUPA, SOCIMI, S.A. (en adelante “La Sociedad”) se constituyó como sociedad limitada en el año 2015 y fue inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 3537, Folio 165, Hoja C53230.

La sociedad se transformó a Sociedad Anónima, cambiando su denominación a INMOSUPA SOCIMI, S.A., en la escritura otorgada el 10 de diciembre de 2019 ante el notario de A Coruña Juan Cora Guerreiro con el número 2513 de su orden de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña el 14 de enero de 2020.

La Sociedad ha comenzado a cotizar en EURONEXT Access París el día 6 de abril de 2020.

Su domicilio social y fiscal se encuentra situado en CL SOCORRO, 28, BJ, 15004, LA CORUÑA.

La actividad principal es el alquiler de locales industriales.

SOCIMI, Ley 11/2009

Con fecha 27 de abril de 2018, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones que fueron incorporadas posteriormente a ésta mediante la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La incorporación a dicho régimen fiscal fue aprobada por los accionistas de la Sociedad en fecha 26 de abril de 2018.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Asimismo, la ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento).

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado

siguiente, deberá provenir:

- a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
- b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2020.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

Dicho requisito se cumple por la Sociedad.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.
Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario.

Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de esta Ley.

Sólo podrá haber una clase de acciones, este requisito se cumple en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 10.

Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

Dicho requisito se cumple por la Sociedad.

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, 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:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Dicho requisito se cumple por la Sociedad

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Administrador Único y serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

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

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 677.911,47 euros (positivo de 867.450,68 euros a 31 de diciembre de 2019). No obstante, cuenta con la estructura patrimonial necesaria para acceder a nuevas fuentes de financiación, por lo que ha formulado sus cuentas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19 así como sus posibles efectos en la economía en general y en su empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, tal y como se ha detallado en la nota 17 de esta memoria.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por el Administrador Único y que se espera sea aprobada por la Junta de General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	29.729,83	(19.872,02)
	29.729,83	(19.872,02)
Aplicación		
A reserva legal	2.972,98	--
A resultados negativos	2.972,98	(19.872,02)
A dividendos	23.783,86	--
	29.729,83	(19.872,02)

La Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

(Euros)	2020	2019
Dividendos distribuidos	--	54.333,14

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 10.2).

Dada su condición de SOCIMI la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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

Los activos intangibles de la Sociedad se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas se corresponde con el coste de adquisición. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 5 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años vida útil
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios que el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada en 50 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Al evaluar si existe algún indicio de que el activo puede haberse deteriorado, la empresa ha tenido en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

- a) Cambios significativos en el entorno tecnológico, regulatorio o legal en los que opera la entidad acaecidos durante el ejercicio o que se espera se produzcan a corto plazo y que tengan una incidencia negativa sobre la entidad.
- b) Disminución significativa del valor de mercado del activo, si éste existe y está disponible, y superior a la esperada por el paso del tiempo o uso normal.
- c) Evidencia de obsolescencia o deterioro físico del activo.
- d) Cambios significativos en la forma o en la extensión en que se utiliza el activo acaecidos durante el ejercicio o que se espera se produzcan a corto plazo y que tengan una incidencia negativa sobre la entidad.
- e) Existen dudas razonables de que el rendimiento técnico del activo se pueda mantener en el futuro de acuerdo con las previsiones que se tuvieron en cuenta en la fecha de incorporación al patrimonio de la empresa.
- f) Interrupción de la construcción del activo antes de su puesta en condiciones de funcionamiento.
- g) Cese o reducción significativa de la demanda o necesidad de los servicios prestados con el activo.

El Administrador Único una vez analizados los puntos anteriores estima que no existen indicios de deterioro que puedan afectar a los activos no financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el

tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de “Activos financieros disponibles para la venta”, y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es 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, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

4.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La Sociedad ha tenido en cuenta todas las posibles contingencias que se pueden derivar de la crisis provocada por el coronavirus, no estimando incluir ninguna en las cuentas anuales del presente ejercicio.

4.11 Compromisos con el personal

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de reajustes en plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Cualquier gasto por este concepto se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que existe una expectativa válida frente a los terceros afectados.

4.12 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

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

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la Sociedad está acogida al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, la Sociedad tributa a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los accionistas, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

El Consejo de Administración monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener las ventajas fiscales de la misma, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

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

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

El ciclo normal de explotación es inferior al año.

4.14 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

4.15 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las operaciones en moneda extranjera se valoran en euros a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe “Inmovilizado material”, siendo amortizados con los mismos criterios.

4.17 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2020			
<u>Coste</u>			
Aplicaciones informáticas	140,00	--	140,00
	140,00	--	140,00
<u>Amortización acumulada</u>			
Aplicaciones informáticas	(24,55)	(28,00)	(52,55)
	(24,55)	(28,00)	(52,55)
Valor neto contable	115,45		87,45
Ejercicio 2019			
<u>Coste</u>			
Aplicaciones informáticas	--	140,00	140,00
	--	140,00	140,00
<u>Amortización acumulada</u>			
Aplicaciones informáticas	--	(24,55)	(24,55)
	--	(24,55)	(24,55)
Valor neto contable	--		115,45

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2020			
<u>Coste</u>			
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	309.104,85	231.747,79	540.852,64
	309.104,85	231.747,79	540.852,64
<u>Amortización acumulada</u>			
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	(7.797,65)	(9.366,34)	(17.163,99)
	(7.797,65)	(9.366,34)	(17.163,99)
Valor neto contable	301.307,20		523.688,65
Ejercicio 2019			
<u>Coste</u>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	28.933,94	280.170,91	309.104,85
	28.933,94	280.170,91	309.104,85
<u>Amortización acumulada</u>			
Instalaciones técnicas y otros inmovilizado material	(1.814,88)	(5.982,77)	(7.797,65)
	(1.814,88)	(5.982,77)	(7.797,65)
Valor neto contable	27.119,06		301.307,20

6.1 Descripción de los principales movimientos

Al igual que en el ejercicio anterior, las altas del ejercicio se deben principalmente a la realización de reformas en las inversiones que tiene la Sociedad.

6.2 Otra información

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen bienes del inmovilizado material en uso y totalmente amortizados.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material individual.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no posee inversiones situadas en el extranjero.

Todos los bienes del inmovilizado material de la Sociedad están libres de cargas hipotecarias o pignoraticias, tampoco existe ningún tipo de prenda o reserva de dominio sobre los bienes del inmovilizado material.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2020			
<u>Coste</u>			
Terrenos y construcciones	12.577.531,91	2.076.614,92	14.654.146,83
	12.577.531,91	2.076.614,92	14.654.146,83
<u>Amortización acumulada</u>			
Terrenos y construcciones	(206.603,10)	(72.867,20)	(279.470,30)
	(206.603,10)	(72.867,20)	(279.470,30)
Valor neto contable	12.370.928,81		14.374.676,53
Ejercicio 2019			
<u>Coste</u>			
Terrenos y construcciones	11.642.150,42	935.381,49	12.577.531,91
	11.642.150,42	935.381,49	12.577.531,91
<u>Amortización acumulada</u>			
Terrenos y construcciones	(135.913,13)	(70.689,97)	(206.603,10)
	(135.913,13)	(70.689,97)	(206.603,10)
Valor neto contable	11.506.237,29		12.370.928,81

7.1 Descripción de los principales movimientos

En inversiones inmobiliarias se registran las diversas propiedades que la Sociedad tiene alquilados a terceros.

Las altas del ejercicio 2020, al igual que las del ejercicio 2019, corresponden principalmente a la adquisición de diversas viviendas y locales en A Coruña y Madrid.

7.2 Otra información

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y en uso al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2020 de 2.842.117,64 euros (2.888.642,98 euros al 31 de diciembre de 2019) que estaban hipotecados como garantía de un préstamo hipotecario para inversiones varias por importe de 2.340.080,24 euros a dicha fecha (2.594.880,81 euros a 31 de diciembre de 2019) (Nota 11.1).

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, sin considerar los saldos deudores con Administraciones Públicas que se muestran en la Nota 13, al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	2.780,00	850.930,00
	2.780,00	850.930,00
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	108.941,70	84.165,46
	108.941,70	84.165,46
	111.721,70	935.095,46

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2020	2019
Activos financieros no corrientes		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	--	850.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	2.780,00	930,00
	2.780,00	850.930,00
Activos financieros corrientes		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		
Créditos a empresas	--	13.656,60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	45.692,23	5.999,21
Inversiones financieras a corto plazo	63.249,47	64.509,65
	108.941,70	84.165,46
	111.721,70	935.095,46

8.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a empresas del grupo (Nota 14.2)	--	850.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	2.780,00	930,00
	2.780,00	850.930,00
Activos financieros a corto plazo		
Créditos a empresas del grupo (Nota 14.2)	--	13.656,60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	45.692,23	5.999,21
Inversiones financieras a corto plazo	63.249,47	64.509,65
	108.941,70	84.165,46

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe del balance adjunto al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	45.692,23	5.999,21
	45.692,23	5.999,21

Correcciones valorativas

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Se han registrado correcciones valorativas por deterioro en el ejercicio 2020 por importe de 5.558,00 euros (cero euros a 31 de diciembre de 2019).

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Caja	8.152,97	11.348,45
Cuentas corrientes a la vista	68.430,47	1.340.554,26
	76.583,44	1.351.902,71

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

10.1 Capital escriturado

El capital social está representado por 6.894.040 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos, no estando admitidas a cotización al cierre del ejercicio 2020 y 2019.

Con fecha 21 de marzo de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital de 1.325.000,00 euros mediante la emisión de 1.325.000 acciones de 1 euros cada una numeradas correlativamente de la número 5.569.040 a la 6.894.040, ambas inclusive.

La Sociedad no ha adquirido acciones o participaciones propias durante el ejercicio 2020 ni 2019.

El detalle de los principales partícipes en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	2020	2019
Fundoland, S.L.	86,20%	86,20%
Pablo Iglesias Mosquera	6,89%	6,89%
Susana García Cacheiro	6,89%	6,89%
	99,98%	99,98%

La totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en fecha 6 de abril de 2020 en el Mercado EURONEXT ACCESS PARIS.

10.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución del resultado	Saldo final
Ejercicio 2020			
Reserva legal	12.060,68	--	12.060,68
Reservas voluntarias	273.863,40	--	273.863,40
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	--	(19.872,02)	(19.872,02)
	285.924,08	(19.872,02)	266.052,06
Ejercicio 2019			
Reserva legal	--	12.060,68	12.060,68
Reservas voluntarias	219.650,38	54.213,02	273.863,40
	219.650,38	66.273,70	285.924,08

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Reservas voluntarias

Son de libre disposición, en la medida que no existan resultados negativos pendientes de compensar.

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre, sin considerar los saldos acreedores con Administraciones Públicas que se muestran en la Nota 12, es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	2.977.571,27	3.491.867,71	4.055.928,00	3.501.930,00	7.033.499,27	6.993.797,71
	2.977.571,27	3.491.867,71	4.055.928,00	3.501.930,00	7.033.499,27	6.993.797,71
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	515.172,56	507.907,95	321.878,51	285.893,51	837.051,07	793.801,46
	515.172,56	507.907,95	321.878,51	285.893,51	837.051,07	793.801,46
	3.492.743,83	3.999.775,66	4.377.806,51	3.787.823,51	7.870.550,34	7.787.599,17

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	2.977.571,27	3.491.867,71	50.940,00	36.930,00	3.028.511,27	3.528.797,71
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	--	--	4.004.988,00	3.465.000,00	4.004.988,00	3.465.000,00
	2.977.571,27	3.491.867,71	4.055.928,00	3.501.930,00	7.033.499,27	6.993.797,71
Pasivos financieros corrientes						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.2)	--	--	47.693,62	55.039,54	47.693,62	55.039,54
Deudas a corto plazo	515.172,56	507.907,95	59.871,93	65.710,00	575.044,49	573.617,95
Acreedores varios	--	--	214.312,96	164.951,04	214.312,96	164.951,04
Personal	--	--	--	192,93	--	192,93
	515.172,56	507.907,95	321.878,51	285.893,51	837.051,07	793.801,46
	3.492.743,83	3.999.775,66	4.377.806,51	3.787.823,51	7.870.550,34	7.787.599,17

11.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

Las deudas a corto plazo se componen de las líneas de crédito formalizadas por la Sociedad:

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	2.977.571,27	3.491.867,71
	2.977.571,27	3.491.867,71
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	515.172,56	507.907,95
	3.492.743,83	3.999.775,66

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

(Euros)	Importe concedido	Disponible	Dispuestos
Ejercicio 2020			
Préstamos	4.500.000,00	1.008.132,29	3.491.867,71
Tarjetas			876,12
	4.500.000,00	1.008.132,29	3.492.743,83
Ejercicio 2019			
Préstamos	4.500.000,00	500.224,34	3.999.775,66
	4.500.000,00	500.224,34	3.999.775,66

El detalle de los vencimientos de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

Año	2020	2019
2021	--	514.296,43
2022	520.766,40	520.766,40
2023	527.318,92	527.318,92
2024	533.955,14	533.955,14
2025 (2025 y siguientes año 2019)	384.328,81	1.395.530,82
2026 y siguientes (año 2020)	1.011.202,00	--
	2.977.571,27	3.491.867,71

El 12 de junio de 2019, Abanca concedió un préstamo hipotecario con objeto de financiar la adquisición de varias inversiones con fecha de vencimiento el 1 de julio de 2029. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre el terreno y la construcción financiados, los cuales tenían un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 2.842.117,64 euros (2.888.642,98 euros a 31 de diciembre de 2019) (Nota 7.2).

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Activo por impuesto corriente	4.014,07	30.826,37
	4.014,07	30.826,37
Otras deudas con Administraciones Públicas	(28.403,14)	(40.522,77)
IVA	(6.660,54)	--
I.R.P.F.	(20.611,55)	(39.900,21)
Seguridad Social	(1.131,05)	(622,56)
	(28.403,14)	(40.522,77)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios. En opinión del Administrador Único de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2020						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	--	--	29.729,83	--	--	--
			29.729,83	--	--	--
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	--	--	--	--	--	--
			--	--	--	--
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			29.729,83			--
Diferencias permanentes	--	--	--	--	--	--
Base imponible (resultado fiscal)			29.729,83			--
Ejercicio 2019						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	--	--	(19.872,02)	--	--	--
			(19.872,02)	--	--	--
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	--	--	--	--	--	--
			--	--	--	--
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(19.872,02)			--
Diferencias permanentes	3.908,92	--	3.908,92	--	--	--
Base imponible (resultado fiscal)			(15.963,10)			--

Las diferencias permanentes del ejercicio corresponden principalmente a multas y sanciones.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

(Euros)	2020		2019	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	29.729,83	--	(19.872,02)	--
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25%)	--	--	--	--
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	--	--	--	--

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2020		2019	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
Impuesto corriente	--	--	--	--
	--	--	--	--

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Impuesto corriente	--	--
Retenciones	--	(3.203,40)
Pagos a cuenta	--	(13.463,19)
Impuesto sobre Sociedades a pagar / (devolver)	--	(16.666,59)

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde en su totalidad a las rentas obtenidas de arrendar sus inmuebles a terceros.

Todos los servicios se prestan en el territorio nacional.

13.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	19.926,05	21.442,48
	19.926,05	21.442,48
Seguridad social	6.282,45	6.947,26
Otras cargas sociales	280,99	256,18
	6.563,44	7.203,44
	26.489,49	28.645,92

13.3 Servicios exteriores

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos	3.811,95	1.200,00
Reparaciones y conservación	27.146,08	18.929,48
Servicios profesionales independientes	108.746,28	137.733,36
Primas de seguros	1.761,21	1.744,75
Servicios bancarios	1.097,48	712,63
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	50,96	600,00
Suministros	1.558,37	1.345,51
Otros servicios	108.534,86	130.889,54
	252.707,19	293.155,27

13.4 Ingresos financieros

El detalle del epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses de créditos a empresas del grupo (Nota 14.2)	4.487,67	16.959,86
Otros ingresos financieros	443,85	--
	4.931,52	16.959,86

13.5 Gastos financieros

El detalle del epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 14.2)	101.231,06	119.958,95
Intereses por deudas a terceros	49.767,84	35.082,22
	150.998,90	155.041,17

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

14.1 Administradores y Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Administrador Único no ha percibido retribución alguna por su condición de administrador, ni mantiene compromisos de complementos de pensiones y seguros de vida.

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. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tenía personal contratado con la categoría de Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a que se refiere el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a la Sociedad que no existen situaciones de conflicto de interés con la actividad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil del Administrador Único para cubrir posibles daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

14.2 Saldos y transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos por la Sociedad con empresas vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Créditos a largo plazo (Nota 8.2)	Créditos a corto plazo (Nota 8.2)	Deudas a largo plazo (Nota 11.2)	Deudas a corto plazo (Nota 11.2)
Ejercicio 2020				
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	--	--	1.800.000,00	--
FUNDOLAND, S.L.	--	--	439.988,00	4.804,08
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	--	--	1.765.000,00	42.889,54
	--	--	4.004.988,00	47.693,62
Ejercicio 2019				
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	--	--	1.200.000,00	--
FUNDOLAND, S.L.	850.000,00	13.656,60	--	--
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	--	--	2.265.000,00	55.039,54
	850.000,00	13.656,60	3.465.000,00	55.039,54

La sociedad Fundoland, S.L. es la actual accionista mayoritaria del capital de la Sociedad tal como se indica en la Nota 10.1.

El importe registrado en Créditos a largo plazo a 31 de diciembre de 2019 correspondía al contrato de préstamo financiero formalizado el 18 de junio de 2019 por importe de 1.010.000,00 euros con amortización en 5 años con la empresa del grupo Fundoland, S.L., como prestataria, al tipo de interés legal del dinero en cada año de vigencia del préstamo y en las condiciones que se recojan en el contrato de dicho préstamo.

El detalle de las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 13.6)	Ingresos financieros (Nota 13.5)
Ejercicio 2020			
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	312,44	40.213,11	--
FUNDOLAND, S.L.	4.771,95	5.930,96	4.487,67
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	720,00	55.086,99	--
	5.804,39	101.231,06	4.487,67
Ejercicio 2019			
FRIGORIFICA BOTANA, S.L.	29.160,00	36.000,00	--
FUNDOLAND, S.L.	6.267,54	--	16.959,86
PABLO IGLESIAS PESCADOS Y MARISCOS, S.L.	1.089,00	83.958,95	--
	36.516,54	119.958,95	16.959,86

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible a los saldos deudores por operaciones comerciales y con las Administraciones Públicas. Por la positiva experiencia y tradición de sucesivos ejercicios anteriores y la elevada solvencia de los clientes en los que se concentra el riesgo, se estima que el riesgo de crédito no es relevante.

La Sociedad no tiene riesgo de liquidez significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que mantiene su tesorería son en general entidades de elevada solvencia en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros de la Sociedad se concentran en instrumentos financieros a corto plazo, que figuran en libros por su coste.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total
Ejercicio 2020			
Administrativos	0,16	0,86	1,02
	0,16	0,86	1,02
Ejercicio 2019			
Administrativos	--	1,00	1,00
Operario de mantenimiento	0,34	--	0,34
	0,34	1,00	1,34

La Sociedad no tiene personal en plantilla con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

16.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	3.200,00	3.200,00
	3.200,00	3.200,00

16.3 Información sobre medioambiente

El Administrador Único de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

No se han realizado inversiones en activos destinados a la protección del medioambiente y no se ha incurrido en gastos de esa naturaleza en este ejercicio ni en el anterior.

16.4 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad no emite gases de efecto invernadero de conformidad con las actividades que efectivamente realiza a tenor de su objeto social. En este sentido, no hay gastos del ejercicio por este concepto, ni provisiones por derechos de emisión de los citados gases.

Asimismo la Sociedad no recibe subvenciones por derechos de emisión ni prevé la realización de contratos de futuro.

A la Sociedad no se le han impuesto sanciones por este concepto o medidas de carácter provisional en los términos previstos en la Ley 1/2005.

16.5 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2011, de 5 de julio

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

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	186	118
Ratio de operaciones pagadas	79	87
Ratio de operaciones pendientes de pago	107	31
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	208,10	317,00
Total pagos pendientes	214,31	112,00

16.6 Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley: Las reservas a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 219.650,38 euros.
2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado 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: Al cierre del ejercicio 2020 las reservas ascendían a la cantidad de 46.401,68 euros (66.273,70 euros al cierre del ejercicio 2019), correspondiéndose 12.060,68 euros a la Reserva Legal (mismo importe al 31 de diciembre de 2019) y 34.341,00 euros a Reservas Voluntarias (54.213,02 euros a 31 de diciembre de 2019).
3. 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: Los dividendos distribuidos con cargo a los beneficios del ejercicio 2018 en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, ascienden a la cantidad de 54.333,14 euros. En el ejercicio 2020 no se han distribuido dividendos ya que en el ejercicio 2019 la Sociedad incurrió en pérdidas.
4. En el 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.
5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores: 30 de junio de 2019. Para los dividendos correspondientes al resultado del 2020 está pendiente la fecha del acta.
6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley: Ver Anexo I.
7. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: Ver Anexo I.

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas: No es de aplicación.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el Gobierno está publicando diversas normas con medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2020, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020, no es posible realizar una estimación fiable de los impactos presentes y futuros derivados de esta crisis sobre la Sociedad, y por ello evaluará durante el ejercicio 2021 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

ANEXO I

RELACIÓN INMUEBLES INMOSUPA				
DIRECCIÓN	MUNICIPIO	TIPO DE ACTIVO	Nº VIVIENDAS	FECHA ADQUISIÓN
c/ Calvo Sotelo, nº 1	A Coruña	Local comercial	Bajo y entreplanta	12/01/2016
c/ Juan Flórez, nº 49	A Coruña	Local comercial	Local comercial	06/11/2015
c/ Bailén, nº2	A Coruña	Edificio	Local comercial y 3 viviendas	04/03/2016
c/ Emilia Pardo Bazán	A Coruña	Vivienda	Piso	31/08/2020
c/ Fernando Rey, nº10	A Coruña	Local comercial	Local	21/08/2019
c/ Mondoñedo, nº 17	A Coruña	Edificio	Bajo y 3 plantas	01/04/2019
c/ Orzán, nº 132	A Coruña	Edificio	Bajo y 3 plantas	22/05/2020
c/ Pastor Díaz	A Coruña	Oficina y trastero	Oficina y trastero	04/03/2016
c/ Vereda del Polvorín, nº 37	A Coruña	Local comercial	Local	30/08/2019
Lugar de San Pedro De Visma, Penamoa	A Coruña	Terreno de labradío		30/08/2019
Finca A Riveira	Cambre	Prado, campo y monte		19/01/2017
Avda. Reina Victoria, nº 13-10º F	Madrid	Vivienda	Piso	13/08/2020
Avda. Reina Victoria, nº 13-2º B	Madrid	Vivienda	Piso	13/08/2020
c/ Don Ramón de la Cruz, 93-5º izda	Madrid	Vivienda	1	04/03/2016
c/ Mártires Concepcionistas	Madrid	Vivienda	Piso	13/08/2020
c/ Núñez de Balboa, nº 125	Madrid	Local comercial	Local comercial	30/01/2015
c/ Ortega y Gasset, nº 42	Madrid	Local Comercial	Local comercial	13/07/2015
c/ Palos de la Frontera, nº 38	Madrid	Vivienda	Piso	13/08/2020
Plaza de Garaje	Marbella	Plaza	24/12/2020	24/12/2020
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 206	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 206	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 501	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 501	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 706	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 706	07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 804	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 804	17/01/2019
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1005	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1005	30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 101	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 101	07/11/2018
Apartamento 1114				30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1114A	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1114 A	

Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1114B	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1114 B	
Apartamento 1211				30/04/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1211B	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1211B	
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 1211A	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 1211 A	
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 305	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 305	30/04/2018
Apartamento 314				07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 314 A	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 314 A	
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 314 B	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 314 B	
Apartamento 510				07/11/2018
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 510A	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 510 A	
Plza. Antonio Alarcón, nº 1 apto. 510B	Marbella	Apartamento turístico	Apartamento 510 B	
Urbanización Artola	Marbella	Hotel	Hotel	18/01/2018
Monterroso- Saviñao	Monterroso	Fincas Rústicas		04/03/2016
Avda. das Mariñas, nº 296	Oleiros	Solar		24/01/2018
Avda. das Mariñas, nº 298	Oleiros	Solar		25/02/2019
Avda. de Ramón Núñez Montero, nº 18	Oleiros	Solar		24/05/2019
c/ Cormorán, nº 5	Oleiros	Apartamentos turísticos y plazas	82 apartamentos, 52 plazas	31/01/2017

No tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009

Inmosupa, SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión
Ejercicio 2020

Los principales indicadores de la actividad de la actividad y de la situación financiera de la Sociedad son los siguientes (datos en euros):

(Euros)	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	671.695,09	662.933,02
Beneficio de explotación	175.797,21	118.209,29
Beneficio antes de impuestos	29.729,83	(19.872,02)
Patrimonio neto	7.189.821,89	7.160.092,06

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 es de 1,02 personas prácticamente sin cambios con respecto al ejercicio anterior que ascendían a 1,34 personas.

La Sociedad no ha realizado operaciones con participaciones propias durante el ejercicio 2020 ni 2019.

En cumplimiento de la legalidad vigente, debemos informar de que no se han llevado a cabo durante el ejercicio actuaciones de Investigación y Desarrollo.

Dada la estructura de la actividad de la Sociedad, dedicada al alquiler de inmuebles no existe riesgo de precio en el negocio de la Sociedad.

El periodo medio de cobro de la Sociedad se sitúa en torno a 25 días, no existiendo en el ejercicio 2020 diferencias significativas entre el cash flow generado y el resultado contable registrado. Dado que esta situación se espera se mantenga en el futuro, el Administrador Único no aprecia la existencia de riesgo de flujos de caja en las presentes Cuentas Anuales.

El periodo medio de pago a proveedores se ha situado en 186 días en el ejercicio 2020 (118 días en 2019). La Sociedad tomará en el ejercicio 2021 las medidas necesarias de racionalización financiera que permitan cumplir con lo establecido en la Ley 15/2010.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el Gobierno está publicando diversas normas con medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2020, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020, no es posible realizar una estimación fiable de los impactos presentes y futuros derivados de esta crisis sobre la Sociedad, y por ello evaluará durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Al margen de lo indicado, no existen hechos o acontecimientos intrínsecos a la compañía acaecidos con posterioridad al cierre que afecten de manera sustancial a las cuentas anuales que no hayan sido descritos en la memoria.

.

INMOSUPA, SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

En A Coruña, con fecha 31 de marzo de 2021, el Administrador Único formula las presentes cuentas anuales de Inmosupa, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2020 integradas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria anual. Así mismo, formula el informe de gestión del ejercicio.



D. Pablo Iglesias Mosquera
Administrador Único