

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

GLOBAL PIÉLAGO, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Global Piélago, SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Global Piélago, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrados, en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2022, activos por valor de 251.075 miles de euros, que corresponden, fundamentalmente, a terrenos, inmuebles y otras construcciones mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler u obtener una plusvalía en su venta futura.

La Dirección del Grupo determina periódicamente, y como mínimo, al cierre del ejercicio, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), de forma que refleje las condiciones de mercado de dichas inversiones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones significativas, tanto por parte del experto independiente como por parte de la Dirección del Grupo, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las “yields” de salida utilizadas), así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las Notas 3.2 y 6 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para la identificación de indicios de deterioro y determinación el valor razonable de los activos registrados como “Inversiones inmobiliarias”, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente contratado por la Dirección del Grupo para la determinación de los valores razonables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones de activos inmobiliarios, 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 las “yields” de salida empleadas, y realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad dominante 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 los Administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/23/05600 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

27 de abril de 2023

GLOBAL PIÉLAGO, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE) e Informe de Gestión consolidado

ÍNDICE

	<u>Página</u>
Balance de situación Consolidado	3 - 4
Cuenta de resultados Consolidada	5
Estado del Resultado Global Consolidado	6
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	7
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	8
Memoria consolidada	9 - 52
Informe de Gestión Consolidado	53 - 55

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2022. (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2022	2.021
ACTIVO NO CORRIENTE		254.342.831	98.446.597
Inversiones inmobiliarias	6	251.075.200	98.358.999
Derivados financieros	7	2.746.501	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	521.130	87.598
ACTIVO CORRIENTE		106.236.233	19.987.446
Existencias	8	74.202.187	1.963.570
Anticipos a proveedores		74.202.187	1.963.570
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		832.191	276.507
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	820.497	264.813
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	11.694	11.694
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		31.228.855	17.747.369
Tesorería	10	31.228.855	17.747.369
TOTAL ACTIVO		360.606.064	118.434.043

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2022. (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2.021
PATRIMONIO NETO		163.479.542	65.393.872
FONDOS PROPIOS		163.479.542	65.393.872
Capital	11	8.335.637	5.000.000
Capital escriturado		8.335.637	5.000.000
Prima de emisión	11	20.709.653	7.602.083
Otras aportaciones de socios	11	82.096.540	32.639.746
Resultados de ejercicios anteriores atribuidos accionistas		20.152.043	16.122.961
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas	11 y 15	32.185.669	4.029.082
PASIVO NO CORRIENTE		119.707.363	41.897.548
Deudas a largo plazo		119.707.363	41.897.548
Deudas con entidades de crédito	12	118.940.069	37.208.351
Otras deudas a largo plazo	12	767.294	4.689.197
PASIVO CORRIENTE		77.419.299	11.142.622
Deudas a corto plazo		908.358	356.682
Deudas con entidades de crédito	12	908.358	356.682
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		76.510.941	10.785.941
Proveedores	13	76.510.941	10.764.808
Otros acreedores	14	6.368	21.133
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		360.606.064	118.434.043

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

GLOBAL PIÉLAGO, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. (Expresado en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15	4.903.002	1.409.010
Aprovisionamientos	15	-	(660.644)
Otros ingresos de explotación	15	212.797	1.163.516
Otros gastos de explotación	15	(7.359.059)	(3.930.886)
Servicios exteriores		(7.359.059)	(3.930.886)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	37.307.871	7.928.579
Revalorización		41.924.908	9.991.800
Deterioro		(6.588.709)	(2.063.221)
Reversión del deterioro		1.971.672	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		35.064.611	5.909.575
Ingresos financieros		2.027.001	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		2.027.001	-
Gastos financieros	12 y 15	(4.902.276)	(1.880.493)
Diferencias por tipo de cambio		(3.667)	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.878.942)	(1.880.493)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		32.185.669	4.029.082
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LOS ACCIONISTAS		32.185.669	4.029.082

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. (Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
Resultado del ejercicio		32.185.669	4.029.082
Otro resultado global:			
Partidas que deben transferirse al Patrimonio Neto		-	-
Otro resultado global imputable al periodo		-	-
Resultado Global		32.185.669	4.029.082
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	11 y 15	32.185.669	4.029.082

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

GLOBAL PIÉLAGO, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. (Expresado en euros)

	Capital social	Prima de emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total
Saldo a 1 de enero de 2021	5.000.000	7.602.083	-	16.122.961	8.339.746	37.064.790
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.029.082	-	4.029.082
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	16.122.961	(16.122.961)	24.300.000	24.300.000
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de accionistas	-	-	-	-	24.300.000	24.300.000
Resultado del ejercicio	-	-	16.122.961	(16.122.961)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2021	5.000.000	7.602.083	16.122.961	4.029.082	32.639.746	65.393.872
Saldo a 1 de enero de 2022	5.000.000	7.602.083	16.122.961	4.029.082	32.639.746	65.393.872
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	32.185.669	-	32.185.669
Otras variaciones del patrimonio neto:	3.335.637	13.107.570	4.029.082	(4.029.082)	49.456.794	65.900.001
Aumentos de capital	3.335.637	13.107.570	-	-	-	16.443.207
Aportaciones de accionistas	-	-	-	-	49.456.794	49.456.794
Resultado del ejercicio	-	-	4.029.082	(4.029.082)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	8.335.637	20.709.653	20.152.043	32.185.669	82.096.540	163.479.542

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

GLOBAL PIÉLAGO, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado consolidado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresado en euros)

	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	32.185.669	4.029.082
Procedente de operaciones continuadas	32.185.669	4.029.082
Ajustes al resultado	(30.382.261)	(6.048.086)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(41.924.908)	(9.991.800)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	4.617.037	2.063.221
Ingresos financieros	2.027.001	-
Gastos financieros	4.902.276	1.880.493
Diferencias de tipo de cambio	(3.667)	-
Cambios en el capital corriente	(16.194.712)	13.416.501
Incremento/(Decremento) en Existencias	(72.238.617)	1.864.551
Incremento/(Decremento) en Deudores y otras cuentas a cobrar	(555.684)	1.196.227
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar	65.728.526	10.231.938
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(9.128.937)	123.785
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(14.391.304)	11.397.497
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(115.408.330)	(42.984.542)
Inversiones inmobiliarias	(115.408.330)	(42.984.542)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(115.408.330)	(42.984.542)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	65.900.001	16.747.151
Emisión de instrumentos de patrimonio	65.900.001	28.445.861
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros	77.381.119	(11.698.711)
Deudas con entidades de crédito	77.381.119	(696.338)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(11.002.372)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	143.281.120	41.047.151
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	13.481.486	9.460.106
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	17.747.369	8.287.263
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	31.228.855	17.747.369

1. Información General

Global Piélagos, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad anónima española, con CIF número A88581251, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 29 de enero de 2020, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 40.174, folio 110, hoja M713884, inscripción 1a. Actualmente el domicilio social se encuentra sito en Paseo de la Castellana, número 93 planta 13, C.P. 28046, Madrid.

La Sociedad fue constituida inicialmente como sociedad limitada mediante la referida escritura pública otorgada el día 29 de enero de 2020. Su transformación en anónima fue formalizada mediante la escritura pública el día 5 de marzo de 2020 en Madrid.

El domicilio social en el momento de su constitución se situó en la Calle Suero de Quiñones 34-36, primera planta, C.P. 28002, Madrid. Sin embargo, en fecha 25 de junio de 2020 fue trasladado al que actualmente ostenta mediante escritura pública, momento en el que además modificó su denominación social a la actual.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los Estatutos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 25 de junio de 2020 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Global Piélago SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados 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.

La Sociedad es dominante de un grupo formado por ella misma, Global Piélago, SOCIMI, S.A., Global Sauco, SOCIMI, S.L. y Global Lucanor, S.L.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en

arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

Las acciones de la sociedad fueron admitidas a negociación en Euronext Paris el 20 de abril de 2021 y, dichas acciones fueron nominativas como indica la Ley. Las acciones entraron en el mercado regulado a un precio de 4,92 euros/acción. El total de acciones fue de 5.000.000. Sin embargo, a 31 de diciembre de 2020, las acciones de la Sociedad no cotizaban en bolsa.

4. Obligación de Distribución del resultado:

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de 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 deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, 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 se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial

en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Sociedad dominante, así como su sociedad participada, detallada en el siguiente punto, previo acuerdo en Junta General, ejercitaron la opción de solicitud de acogimiento al régimen SOCIMI mediante comunicación a la Agencia Tributaria el 25 de junio de 2020.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIFUE).

En el ejercicio 2021 finalizó el periodo transitorio, debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. La Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen todos los requisitos.

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

1.1. **Sociedades dependientes**

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto sociedad dominante de las siguientes sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación
Global Sauco, SOCIMI, S.L. (*)	España	SOCIMI	100% - directa	Integración Global
Global Lucanor, S.L. (*)	España	SOCIMI	100% - directa	Integración Global

(*) Sociedad no auditada.

GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L.

Con fecha 5 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante adquirió en Madrid el 100% de las participaciones de la sociedad Global Sauco, SOCIMI, S.L.U. (en adelante la "sociedad dependiente"), también constituida en 2020, mediante escritura pública con número de protocolo 446.

Global Sauco, SOCIMI, S.L.U., es una sociedad limitada española, con CIF número B88581236, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 29 de enero de 2020, número 297 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 40.174, folio 130, hoja M713886, inscripción 1a. Actualmente el domicilio social se encuentra sito en Paseo de la Castellana, número 93 planta 13, C.P. 28046, Madrid.

El domicilio social en el momento de su constitución se situó en la Calle Suero de Quiñones 34-36, primera planta, C.P. 28002, Madrid. Sin embargo, en fecha 25 de junio de 2020 fue trasladado al que actualmente ostenta mediante escritura pública con número de protocolo 2.247, momento en el que además modificó su denominación social a la actual.

El objeto social de la sociedad dependiente es el mismo de la Sociedad al encontrarse acogida también al régimen SOCIMI. Con fecha 25 de junio de 2020 tuvo lugar la elevación a público del acuerdo de la Junta General de Socios por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Los activos de los que disponía el Grupo a cierre de 2020 fueron adquiridos por la Sociedad Dependiente con posterioridad a la integración en el Grupo.

Cuando Global Sauco, SOCIMI, S.L.U. fue adquirida por Global Piélagos, SOCIMI, S.A., esta última devino sociedad dominante de un grupo de sociedades, siendo 2020 el primer ejercicio en el que se presentaron cuentas anuales consolidadas.

GLOBAL LUCANOR, S.L.

Con fecha 2 de marzo de 2021, la Sociedad Dominante adquirió en Madrid el 100% de las participaciones de la sociedad participada mediante escritura pública. Global Lucanor, S.L., en adelante la "sociedad participada", es una sociedad limitada española, con CIF número B42864306, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 10 de febrero de 2021, número 467 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 41.492, folio 180, hoja M735229, inscripción 1a. Actualmente el domicilio social se encuentra sito en Paseo de la Castellana, número 93 planta 13, C.P. 28046, Madrid.

El domicilio social en el momento de su constitución se situó en la Calle Suero de Quiñones 34-36, primera planta, C.P. 28002, Madrid. Sin embargo, en fecha 5 de marzo de 2021 fue trasladado al que actualmente ostenta mediante escritura pública.

El objeto social de la sociedad participada es el mismo de la Sociedad al encontrarse acogida también al régimen SOCIMI. Con fecha 5 de marzo de 2021 tuvo lugar la elevación a público del acuerdo de la Junta General de Socios por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

1.2 Acuerdos de Gestión y de Suscripción

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes de determinados contratos de gestión firmados originalmente en inglés.

1.2.1. Acuerdo de Gestión

En junio de 2020 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Briks Residential, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

La duración de este contrato de gestión es indefinida, pudiendo terminar por algunas de las causas incluidas en el punto 9 del propio contrato, entre ellas por desistimiento de cualquiera de las partes con un preaviso de doce meses de antelación.

Entre los servicios prestados por la sociedad gestora a la sociedad dominante y participada se encuentran:

- a) Servicios generales. Coordinación en la adquisición de propiedades. Preparación e implementación del Plan de Negocio y Presupuesto del ejercicio. Supervisión del cumplimiento del envío de informes a bancos e inversores. Supervisión y coordinación de las valoraciones anuales de las inversiones inmobiliarias. Supervisión de la designación de proveedores de servicios. Monitorización de planes de CAPEX para las inversiones. Implementación de estrategias de venta. Asistencia a clientes en materia de seguros. Supervisión de los registros de contabilidad y otras obligaciones fiscales.
- b) Servicios estratégicos. Asesoramiento en la política de precios en las inversiones. Recomendaciones en lo relacionado al Plan de Negocio para la maximización del rendimiento. Supervisión de acuerdos para la designación de terceros proveedores de servicios, así como la monitorización de su rendimiento.
- c) Servicios de Asset Management. Proporcionar instrucciones precisas sobre la gestión de los inmuebles a los Property Manager. Lidar con agencias regulatorias. Coordinar el envío de las Cuentas Anuales Auditadas, así como asistir a los auditores.
- d) Servicios de administración de las propiedades. Mantener una base de datos de arrendatarios. Conservar copias de los documentos legales relacionados con las propiedades. Garantizar el cumplimiento de aquellas obligaciones formales en relación a las propiedades.
- e) Servicios de mantenimiento y conservación. Monitorización de los gastos relacionados con las propiedades, y preparación junto con el Property Manager de informes para dicha monitorización. Asegurarse del buen estado de las propiedades.
- f) Servicios de cobro de rentas y gastos. Negociación y acuerdos con los diferentes arrendatarios. Monitorización de ratios financieros relacionados con arrendatarios. Celebrar contratos de arrendamiento. Monitorización del cobro de rentas y depósitos de los arrendatarios.
- g) Servicios de reporting. Organizar reuniones y conferencias en relación a la gestión de las propiedades. Envío de informes con la Sociedad y socios. Colaborar en la preparación de Cuentas Anuales y procesos de auditoría.

- h) Servicios de asesoramiento financiero. En colaboración con diferentes proveedores de servicios, monitorizar los costes del proyecto en relación al Plan de Negocio y asesorar en consecuencia.
- i) Enajenaciones. Proporcionar asesoramiento en la estrategia y procedimientos en cuanto a las enajenaciones de las propiedades, así como la preparación de material de los elementos de la política de marketing. Coordinación los proveedores de servicios de la Sociedad en los procesos de ventas.

En el contrato de gestión se establecen unos honorarios que serían los siguientes:

Comisión de Adquisición:

La sociedad participada, Global Sauco, SOCIMI, S.L. como propietaria de los inmuebles pagará a la sociedad gestora unos honorarios de adquisición equivalentes al 0,75% de la suma del precio de adquisición individual de los activos incluidos dentro del perímetro de "Alcazar I", cuyo contrato privado de adquisición fue firmado entre las partes el día 7 de abril de 2020.

Con respecto a la adquisición de inmuebles no incluidos dentro de este perímetro, la sociedad que adquiera los inmuebles pagará a la sociedad gestora unos honorarios de adquisición del 0,5% del precio de adquisición individual.

Honorarios por la gestión de los activos:

La sociedad gestora tendrá derecho a percibir anualmente unos honorarios calculados de un 0,5% anual de la suma del precio de adquisición de cada una de las propiedades de la Sociedad, más los importes incurridos en gastos de CAPEX por cada activo (IVA excluido).

Además, la sociedad tendrá derecho a percibir un promote fees ligado a los dividendos distribuidos en función de la aportación de cada socio realizada y de la TIR.

2. Bases de preparación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del presente ejercicio, terminado el 31 de diciembre de 2022, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad y de las sociedades dependientes con fecha 31 de diciembre de 2022. El ejercicio anterior estuvo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

Además, ambas cuentas anuales, han sido preparadas por los administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIFUE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y de las modificaciones sucesivas.

Las cifras comparativas corresponden a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

En las cuentas anuales consolidadas del grupo se aplican las NIIF-UE. Siendo el ejercicio 2020, el primero en el que se aplicaron dichas normas. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 al preparar las cuentas anuales consolidadas.

Los administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas tanto del ejercicio 2022 como 2021, atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las NIIF-UE requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que los Administradores ejerciten sus conocimientos en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la nota 4 de la presente memoria consolidada se exponen las áreas que requieren un alto nivel de conocimiento o complejidad y las áreas donde las hipótesis y las estimaciones tienen un efecto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas.

La moneda en que se presentan las cuentas anuales consolidadas es el euro, por ser ésta la moneda funcional del Grupo.

Los importes expresados en estas cuentas anuales consolidadas están expresados en euros sin decimales, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 se produjo también la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad dependiente GLOBAL LUCANOR, S.L.

En el ejercicio 2020, se produjo la adquisición de las de GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. (nota 1.1)

De ambas adquisiciones no se desprende ningún tipo de fondo de comercio ni son consideradas combinaciones de negocios, puesto que en el momento de adquisición las sociedades no presentaban actividad.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Durante el ejercicio anual 2022 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 enero 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 enero 2022

Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 enero 2022
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 enero 2022

No se han derivado impactos significativos derivados de la aplicación de estas normas en los estados financieros consolidados del Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en el periodo

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Norma, interpretación o modificación	Fecha de adopción por la UE	Fecha de aplicación en la UE	Fecha de aplicación del IASB
NIIF 17 – Contratos de seguro	19 noviembre 2021	1 enero 2023	1 enero 2023
NIIF 17 – Contratos de seguro: aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9 – información comparativa	8 septiembre 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	2 marzo 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	2 marzo 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única— Modificaciones a la NIC 12	11 agosto 2022	1 enero 2023	1 enero 2023
NIC 1 Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corriente o no corriente	Pendiente	Pendiente	1 enero 2024

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 3.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2022.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 3.11).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 3.5).
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 5).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 3.6).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (véase Nota 1).

Cambios de estimación: A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero, no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%.

Asimismo, se considera que existe influencia significativa en las inversiones que mantiene el Grupo con un porcentaje de participación inferior al 20% si mantiene representación en los Consejos de Administración de estas sociedades de personas vinculadas al mismo.

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas. No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad. Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación. La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado del resultado global consolidado. Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda. La Nota 1.1 incluye información relativa de las sociedades del Grupo y asociadas

3. Políticas contables

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido elaboradas de acuerdo a NIIFEU y las mismas se presentan a continuación:

3.1 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles en construcción y desarrollo para su uso como propiedades de inversión, la inversión se llevará a cabo parcial o totalmente para generar ingresos, beneficios o ambas, en lugar de, usarlo en la producción o suministro de bienes o servicios, o la venta mediante en el curso ordinario de los negocios. Corresponden a terrenos, e inmuebles y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y los costes de financiación, si procede. Tras su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el periodo en que se producen.

Mientras que el trabajo de construcción está en curso, el coste de los trabajos de construcción y gastos financieros se capitalizan. Cuando el activo se pone en condiciones de puesta de funcionamiento, se reconoce a su valor razonable.

Los gastos posteriores se reconocen a su valor en libros del activo sólo cuando es probable que futuros beneficios asociados con los gastos fluyan a la entidad y el coste de dichos elementos pueden ser medidos con fiabilidad. El resto de reparaciones y mantenimiento de la propiedad, se registran en los gastos del ejercicio en que se incurren. Cuando se sustituye parte de la inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Ingreso por rentas

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se registra atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Otros ingresos por ventas de existencias

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

control efectivo sobre el mismo, que generalmente para las existencias inmobiliarias se produce a la firma de la escritura pública de compraventa.

3.5 Provisiones

Las provisiones de acuerdo con la NIC 37 se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y pueda hacerse una estimación probable del importe de la obligación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los pagos de la previsión que se espera que sean necesarios para cancelar la obligación, usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de la actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se vayan acumulando.

Las provisiones con vencimiento menor a un año o menos, cuyo efecto financiero es inmaterial, y no se descuentan. Cuando se espera que una porción del pago necesario para cancelar la provisión será reembolsada por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que la recepción de la devolución sea prácticamente segura.

Los servicios recibidos bajo el concepto "Honorarios de éxito" se han contabilizado atendiendo a lo establecido en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones" como pasivos, a su valor razonable.

3.6 Impuestos sobre sociedades

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 el ingreso por impuesto diferido se corresponden 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. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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 el estado de situación financiera consolidado 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 junio de 2020, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 29 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "Ley del IS"). Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del IS.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se considera a partir del ejercicio iniciado el 29 de enero de 2020 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, pendiente de

aprobación por los accionistas, es la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en las cuentas anuales abreviadas individuales en este ejercicio será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante los ejercicios 2021 ni 2022.

Otros impuestos

El Grupo desarrolla fundamentalmente la actividad de alquiler de inmuebles residenciales a particulares en la Península y en Canarias, que constituye una operación sujeta al IVA o IGIC, pero exenta del impuesto; no obstante, como también dispone de algunos locales, la Sociedad dependiente se encuentra acogida al régimen de prorrata especial, de modo que las cuotas de IVA o IGIC soportado son recuperables parcialmente.

El sujeto pasivo puede deducirse el 100% del impuesto soportado en aquellas operaciones que suponen o van a suponer el derecho a deducción; el 0% en aquellas operaciones que no lo suponen ni lo van a suponer y un porcentaje en aquellas operaciones relacionadas con la gestión del negocio en su conjunto. Dicho porcentaje de deducción de las cuotas soportadas, se determina por el cociente del volumen total de operaciones que generan el derecho a deducción entre volumen total de operaciones realizadas con derecho y sin derecho a deducción.

3.7 Políticas de Consolidación

(a) Principios de consolidación aplicados

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Global Piélagos SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente;
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro de la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o constitución;
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación;
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo;
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Accionistas Externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto";
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuible a accionistas externos" de la cuenta de resultados consolidada;
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el de Integración Global:
 - Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene

poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

- La contabilización inicial de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

A 31 de diciembre de 2022 todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

(b) Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios del Grupo son registradas de acuerdo al método de adquisición y requieren de juicios y estimaciones en la asignación de valores razonables a los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la operación, así como en la asignación del precio de compra a dichos valores razonables.

Para la integración de los negocios en los estados financieros del Grupo, y de acuerdo con la normativa contable vigente, el precio de compra se ha asignado a los activos adquiridos y a los pasivos asumidos en función de la estimación de sus valores razonables a la fecha de adquisición.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales de Global Sauco SOCIMI, S.L. por un importe de 3.600 euros. Posteriormente, durante el ejercicio 2021, el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales de Global Lucanor, S.L. por un importe de 3.600 euros. Tal y como se desglosa en la Nota 1.1, las sociedades adquiridas están ubicadas en Madrid y ostentan la propiedad de activos inmobiliarios ubicados en territorio español.

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Durante el ejercicio 2022, los activos adquiridos han generado unos ingresos de explotación por importe de 5.115.799 euros (en 2021 el importe fue de 2.572.526 euros). Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación"

(c) Dependientes

Dependientes son todas las sociedades sobre las que el Grupo tiene el control. La existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables se consideran al evaluar si el Grupo controla otra sociedad. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo. Se excluyen de la consolidación desde la fecha en que cesa el mismo.

El método contable de adquisición se utiliza para dar cuenta de las combinaciones de negocios del Grupo. El importe pagado por la adquisición de una dependiente consiste en el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos por los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las acciones emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que se derivan de un acuerdo de contraprestación contingente.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no controladora en la adquirida a su valor razonable o por la parte proporcional de la participación no controladora de las cantidades reconocidas en relación con los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados se registran como gasto en el ejercicio en que se incurren.

Si la combinación de negocios se realizara por etapas, sería establecido según el valor contable en la fecha de adquisición de la participación previamente determinada de la adquirente y esta se volvería a valorar según su valor razonable a fecha de adquisición. Cualquier ganancia o pérdida resultante de esta valoración posterior se reconoce en la partida de ingresos / gastos correspondientes del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente que ser trasladado por el Grupo se reconoce al valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación clasificada como un activo o un pasivo se reconocerán de acuerdo con la NIC 39. Las transacciones entre compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por dichas transacciones entre empresas del Grupo son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan si han sido ajustadas y en caso necesario de que los importes presentados por las filiales sean necesarios de adaptación a las políticas contables del Grupo, se aplicarán las medidas pertinentes de acuerdo a la norma.

(d) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(e) Enajenación de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener el control, cualquier participación mantenida por el grupo se actualiza al valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociendo el cambio en el valor registrado en la cuenta de resultados consolidada. Además, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global con respecto a esa participada se registra como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos y pasivos relacionados.

3.8 Capital Social

El capital social está formado por acciones ordinarias nominativas.

Los costes de emisión de nuevas acciones se registran directamente en el patrimonio como una reducción de la prima de emisión.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9 Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

3.10 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos 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. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

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 en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro 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 sobre una base lineal.

Evaluación del impacto de la adopción de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.

Ésta ha introducido un modelo de contabilización de los arrendamientos único para los arrendatarios que requiere el registro de los activos y pasivos de todos los arrendamientos superiores a 12 meses, con un registro similar al de los pasados arrendamientos financieros. En relación con la contabilidad del arrendador se mantienen sustancialmente los requerimientos de contabilidad vigentes anteriormente a través de la NIC 17.

En este sentido los Administradores no han estimado que se haya producido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas, por lo que no se ha registrado impacto de primera aplicación por el citado concepto.

Modificación a la NIIF 16 Concesiones de rentas relacionadas con el Covid19

En abril de 2020 el IASB publicó un documento educativo en el que se aclaró el tratamiento de concesiones/bonificaciones, aplicadas a los arrendatarios, por la situación de excepcionalidad ocasionada por el Covid19. Tal y como aclara el IASB, este tipo de concesiones/bonificaciones podrán ser tratadas como un cambio de alcance del contrato de arrendamiento y, por tanto, una modificación de contrato.

Esta nueva orientación ha concluido sobre el tratamiento contable de las dos posibles situaciones en las que se puede encontrar un arrendador:

- Bonificaciones futuras pactadas para periodos futuros: En esta situación el arrendador atenderá a la IFRS 16 y podrá linealizar las bonificaciones futuras pactadas con el arrendatario.

El Grupo no ha tenido registrado impacto por esta situación ascendió a 31 de diciembre de 2022 ni a cierre de 2021.

- Bonificaciones o concesiones de rentas pasadas: En esta situación, el arrendador puede reconocer un deterioro de clientes por los saldos no cobrados tal y como recoge la NIIF 9 o bien realizar el mismo ejercicio que en la situación anterior.

3.11 Activos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. El Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros". El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del periodo, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen, inicial y posteriormente, a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos / (gastos) financieros".

4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que 26 dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado global" y nunca se reclasifican a resultados.

5. Activos financieros a coste: Activos financieros que deberían clasificarse en la categoría anterior pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable. Deterioros de activos financieros El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar". El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

3.12 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del estado de situación financiera consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como

un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.13 Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4. Estimaciones

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que los administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en

base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el tasador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos del Grupo.
- ii. Los precios recientes de las propiedades en otros mercados menos activos, ajustados por cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descontando los flujos de efectivo en base a las estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de alquiler en vigencia y, si es posible, la evidencia de los precios de mercado de propiedades similares en el mismo lugar, a través del uso de tasas de descuento que refleja la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable.

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

No hay transacciones entre el nivel 1, 2 y 3.

En la nota 6 también está detallada la información del cálculo del valor razonable en las inversiones inmobiliarias, el cual acorde al nivel 2 asciende en 2022 a 251.075.200 euros (en 2021 el importe correspondiente a dicho nivel fue de 98.358.999 euros), sin tener en cuenta los anticipos para las inversiones inmobiliarias.

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de activo	-	2.746.501	-	2.746.501
	-	2.746.501	-	2.746.501

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%.

Los administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que tales requisitos serán cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros.

5.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo

La gestión del riesgo está delegada en la Sociedad Gestora (Briks Residential, S.L.U.)

5.1.1 Riesgo de Mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- El marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler.

Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos.

5.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener el Grupo de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en

condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación del Grupo. El Grupo cuenta con deuda financiera con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022. En 2021, el Grupo también contaba con deuda financiera con entidades de crédito.

5.1.3 Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euro que es su moneda funcional y de presentación, siendo las operaciones con terceros abonadas en otras divisas residuales.

5.1.4 Riesgo de crédito.

El Grupo mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que el Grupo elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, las unidades de negocios son compradas con inquilinos ya instalados y por tanto no han podido ser estudiados por el Grupo. Este riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos.

5.1.5. Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y, por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI.

Información financiera por segmentos

El Grupo agrupa sus segmentos atendiendo a la naturaleza de los activos en las distintas áreas en las que desarrolla su estrategia. En este sentido, cada segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos. Los resultados de explotación de cada segmento son revisados de forma regular por la dirección del Grupo para decidir sobre los recursos que deben asignarse a cada segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo opera en un único segmento, como es el inmobiliario y todas las operaciones se realizan en territorio español.

Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente, véase políticas de gestión sobre el cambio climático en Nota 16. Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurrir. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Estado de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos: 1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor. 2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación. 3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. 4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad del Grupo para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por las sociedades que lo integran.

A continuación, se presenta el movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio:

	En euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1 de enero de 2022	98.358.999
Altas de inmuebles	115.583.829
Enajenaciones	(175.499)
Deterioro y reversión del deterioro	(4.617.037)
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	41.924.908
Saldo a 31 de diciembre de 2022	251.075.200

	En euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1 de enero de 2021	49.173.300
Altas de inmuebles	41.408.336
Enajenaciones	(157.739)
Deterioro	(2.056.698)
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	9.991.800
Saldo a 31 de diciembre de 2021	98.358.999

A 31 de diciembre de 2022, las sociedades dependientes cuentan en balance con un total de 2.709 inmuebles. De los cuales, pertenecen a GLOBAL LUCANOR, S.L 2.031 inmuebles y; el resto, 678 inmuebles corresponden a GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L.

A 31 de diciembre de 2021, las sociedades dependientes contaban en balance con 1.243 inmuebles. De los que, 552 inmuebles pertenecen a (GLOBAL LUCANOR, S.L) y el resto 691 a GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L.

Desde la constitución de la Sociedad Dominante hasta el 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha realizado las siguientes operaciones:

Adquisición de inmuebles GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L.:

GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L., durante el ejercicio 2021, mediante escrituras de compraventas adquirió una serie de inmuebles con el objetivo de arrendarlos por un total de 35.541.552 euros, el importe restante hasta alcanzar las altas del ejercicio 2020, se corresponde con mejoras realizadas en diferentes inmuebles propiedad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dependiente Global Sauco Socimi S.L no ha adquirido ningún inmueble.

Adquisición de inmuebles GLOBAL LUCANOR, S.L.:

La Sociedad dependiente GLOBAL LUCANOR ha adquirido inmuebles distribuidos en diferentes portafolios en las siguientes fechas y por los importes indicados a continuación:

Durante el ejercicio 2021, el Grupo adquirió ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz Ares Rodríguez mediante varias escrituras de compraventa, un total de 623 inmuebles por un total de 35.541.552 euros, el importe restante hasta alcanzar las altas del ejercicio 2021, se corresponde con mejoras realizadas en diferentes inmuebles propiedad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha adquirido a través de diferentes escrituras de compraventa otorgadas ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz Ares Rodríguez un total de 1.476 inmuebles por un importe total de 111.836.098 euros, el importe restante hasta alcanzar las altas del ejercicio 2022, se corresponde con mejoras realizadas en diferentes inmuebles propiedad de la Sociedad

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Procedimiento de valoración

A 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias son reconocidas por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 excluyendo los anticipos para inversiones inmobiliarias, calculado por los valoradores independientes, asciende a 251.075.200 euros. Dicho importe ascendió a 98.358.999 euros a 31 de diciembre de 2021.

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada como consecuencia de la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ascienden a 41.924.908 euros. Este importe en 2021 ascendió a 9.991.800 euros. Tal y como indica la NIIF 13, en algunas situaciones puede darse la situación de que el precio de la transacción podría no representar el valor razonable del activo en su reconocimiento inicial. Las inversiones inmobiliarias del Grupo han sido valoradas por una firma experta e independiente de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra.

La metodología usada para calcular el valor del mercado de las inversiones inmobiliarias es el método de comparación. Este método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto el tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tiene que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos. Los factores comúnmente utilizados son: localización, calidad de la edificación, años de la edificación, estado y conservación del edificio, superficie y la adecuación.

Las operaciones similares podrían ser las transacciones de ventas y transacciones de alquiler en la zona, la oferta del suelo o edificios y las opiniones de otros expertos o agentes. Como resultado, el valor se determina por medio de identificación de transacciones comparables para la venta y cierre de las operaciones, que son comparables en términos de ubicación, así como el estado de conservación y funcionalidad.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y el segundo paso es de peso en estos los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Anticipos para inversiones inmobiliarias

Adicionalmente a las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, el Grupo presenta un saldo de 2.630 euros en 2022, el mismo saldo presentaba a cierre del ejercicio 2021 relacionados con pagos realizados por el Grupo para la adquisición de los inmuebles pendientes de adquirir en base a la firma de los contratos privados de compraventa "Alcázar I" y "Alcázar II" indicados en el punto anterior. Además, respecto a las compraventas de los inmuebles realizadas en GLOBAL LUCANOR, S.L., el Grupo ha realizado un anticipo de 74.670.760 euros para la adquisición de los inmuebles de los nuevos portfolios.

Dichos anticipos se corresponden a importes entregados en concepto de contrato de arras que constituyen ofertas irrevocables y que originan una obligación a la Sociedad de adquirir dichos inmuebles. No obstante, la ejecución final de la compra está sujeta a determinadas condiciones suspensivas de que la revisión legal, inmobiliaria y fiscal, tras la revisión de la documentación legal correspondiente, sea satisfactoria.

El incumplimiento por parte del Grupo de ejecutar dichos contratos de compra dentro del periodo previsto para ello, por causas injustificadas, otorga a los vendedores el derecho a resolver el contrato y a retener el dinero por los daños causados.

Enajenación de inmuebles:

El Grupo enajenó durante el ejercicio 2021 cuatro inmuebles a través de varias escrituras de compraventa. El precio de adquisición de los inmuebles ascendió a 157.739 euros. Además, los beneficios totales procedentes de la venta de las inversiones inmobiliarias durante 2021 fueron de 169.152 euros.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha enajenado inmuebles a través de varias escrituras de compraventa. El precio de adquisición de los inmuebles ascendió a 175.499 euros. Además, los beneficios totales procedentes de la venta de las inversiones inmobiliarias durante 2022 han sido de 210.897 euros.

Ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento operativos de los inmuebles adquiridos. Es por ello que a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registra un ingreso por

este concepto de 4.903.002 euros. Dicho importe fue de 1.409.010 euros a cierre del ejercicio 2021.

Arrendamientos operativos

La cifra de ingresos reconocida en el ejercicio por el grupo tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento, como se indica en el apartado anterior.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelados es el siguiente:

Ejercicio 2021

Vencimiento arrendamientos	EUROS
Menos de un año	67.570
Entre uno y dos años	2.933
Entre dos y tres años	1.131
Más de tres años	271.123
TOTAL	342.757

Ejercicio 2022

Vencimiento arrendamientos	EUROS
Menos de un año	5.174.703
Entre uno y dos años	7.711.353
Entre dos y tres años	6.005.199
Más de tres años	4.322.391
TOTAL	23.213.646

Seguros

La política del Grupo es la de cubrir todos los posibles riesgos que puedan afectar a las inversiones inmobiliarias mediante la suscripción de pólizas de seguro cuya cobertura se considera suficiente por parte de los administradores de la Sociedad Dominante.

7. Otros activos financieros

En virtud de los contratos de arrendamiento operativo suscritos por la Sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2022, el Grupo registra la cantidad de 520.149 euros por fianzas depositadas en los distintos organismos públicos. A 31 de diciembre de 2021, el importe ascendía a 86.618 euros.

A su vez dentro de este epígrafe la sociedad dependiente registra determinados depósitos pagados a terceros que le prestan servicios por importe de 981 euros (en 2021 el importe ascendía a los mismos 981 euros).

7.1 Créditos a largo plazo

La cuantía restante hasta alcanzar el total de las inversiones financieras a largo plazo del ejercicio 2022, se corresponde con un derivado financiero contratado por las sociedades dependientes el 12 de agosto de 2022, con la entidad financiera J.P.Morgan. Este instrumento financiero consiste en el pago de una prima única por importe de 906.000 euros y que permite a la sociedad obtener protección ante el riesgo de una subida de tipos de interés en relación al préstamo hipotecario que la sociedad mantiene con Banco Santander.

La Sociedad deberá evaluar test de deterioro con el fin de obtener valoración, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: Estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: Estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: Estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que registra la sociedad se realiza en base al nivel 2 empleando estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Los instrumentos financieros, derivados CAP (confirmación de opción del tipo de interés máximo) tiene las siguientes características:

Prima única	906.000 euros
Fecha operación	12 de Agosto 2022
Fecha de vencimiento	14 de octubre 2024
Importe nominal	2.746.501 euros
Tipo CAP	1,50%
Tipo Variable	EURIBOR a 3 meses

El valor resultante de la valoración de este instrumento financiero a cierre del ejercicio 2022 es de 2.746.501 euros, que es el importe que figura en el balance de la Sociedad a cierre del ejercicio. La Sociedad ha registrado una ganancia en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2.027.001 euros.

8. Existencias

Anticipos a proveedores

Adquisición de derechos económicos

Con fecha 7 de abril de 2020, la sociedad dependiente formalizó con otra mercantil ajena al grupo un contrato privado de compraventa (incluido dentro del denominado "Alcázar I") en virtud del cual se acordó la adquisición por parte de la sociedad dependiente de los derechos económicos derivados de una cartera de inmuebles puestos a comercialización por la parte vendedora.

En virtud de dicho acuerdo, la sociedad dependiente satisfizo a la otra parte la cantidad de 5.917.386 euros con fecha 26 de junio de 2020.

El importe restante correspondiente a cada activo es compensado conforme van ocurriendo las ventas. El 25% del precio inicial de los activos no vendidos, será pagado en 2022, ya que la sociedad adquirirá como inversiones inmobiliarias los inmuebles no vendidos a dicha fecha

Además, conforme la sociedad vendedora transfiere a terceros ajenos al Grupo los inmuebles incluidos en esta cartera, la Sociedad dependiente registra la baja de dichos derechos económicos sobre los inmuebles vendidos y el consiguiente beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A cierre del ejercicio 2022, la sociedad no ha vendido ninguno de los activos relacionados con derechos económicos. Durante el ejercicio 2021, se produjo la venta de dichos inmuebles comercializados, lo que ha supuesto un ingreso para la sociedad de 963.259 euros. Mientras que el ingreso registrado por dicho concepto en 2020 fue de 2.108.980 euros.

Por consiguiente, en base a lo anterior, a 31 de diciembre de 2020 el importe registrado por el Grupo como anticipos a proveedores por este concepto asciende a la cantidad de 3.381.526 euros. A 31 de diciembre de 2021 la cifra de estos anticipos se sitúa en 35.555 euros.

Otros anticipos a proveedores

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo registra como anticipos a proveedores la cantidad de 74.202.187 euros principalmente por la compra de inversiones inmobiliarias en fecha cercana al cierre del ejercicio. Cantidad que, a 31 de diciembre de 2021, fue de 1.963.570 euros.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El Grupo registra en la partida de clientes la cantidad de 820.497 euros (dicho importe ascendió a 264.813 euros a cierre de ejercicio de 2021) con motivo de lo adeudado por los clientes en relación a las rentas por arrendamiento descontados algunos anticipos recibidos por parte de los inquilinos, así como lo adeudado por las liquidaciones de las ventas de los derechos económicos al tercero que los comercializa.

A su vez, el Grupo ha cancelado durante el ejercicio 2021, el saldo que tenía a 31 de diciembre de 2020 en la partida de otros deudores por importe de 127.294 euros con motivo de la cantidad que le corresponde percibir a la sociedad dependiente por la venta de los derechos de crédito que tuvieron lugar durante el 2020. Durante el ejercicio 2022, no ha cerrado con saldos abiertos en esta partida.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe se incluye el efectivo y otros activos líquidos del Grupo en caja, en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres o menos meses. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende 31.228.855 euros, de los cuales en cuentas plenamente disponibles el importe es de 25.244.729 euros, mientras que en cuentas bancarias pignoradas el importe es de 5.984.126 euros. El saldo en tesorería a cierre del ejercicio 2021 era de 17.747.369 euros, de los cuales en cuentas plenamente disponibles el importe fue de 14.172.732 euros, mientras que en cuentas bancarias pignoradas el importe ascendió de 3.574.637 euros

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 5.000.000 euros, representados por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

De estas acciones, Heimdall Luxembourg Holdings II S.à r.l. era titular de 4.925.000 acciones, numeradas de la 1 a la 59.100, ambas incluidas y de la 60.001 a la 4.925.900 ambas incluidas, representando el 98,5% del capital social y con una prima de emisión de 7.488.052 euros.

Por otro lado, Welcomechance, S.L. era titular de 75.000 acciones, numeradas de la 59.101 a la 60.000, ambas incluidas y de la 4.925.901 a la 5.000.000, ambas incluidas, representando el 1,5% del capital social y con una prima de emisión de 114.031 euros.

Posteriormente, con fecha 12 de julio de 2022; se aprueba una ampliación de capital, mediante la emisión de 1.018.137 nuevas acciones con 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Las citadas acciones se emiten con una prima de emisión de 3,92 euros/acción; siendo el importe total de 3.991.097,04 euros. Tras la citada ampliación de capital social y prima de emisión las acciones quedan repartidas de la siguiente manera; Heimdall Luxembourg Holdings II S.à R. L es titular de 5.943.137 acciones, las cuales representan un 98.75% del capital social. Mientras que, Welcomechance S.L es titular de 75.000 acciones, representativas del 1.25% del capital social restante.

Además, durante el mismo año 2022; con fecha 22 de noviembre de 2022, se vuelve a realizar una ampliación de capital; ampliándose este en 1.537.500 euros, ya que se emiten 1.537.500 acciones con un euro de valor nominal cada una de ellas. Las citadas acciones se emiten con una prima de emisión de 3,92 euros/acción; siendo el importe total de 6.027.000 euros. tras la citada ampliación de capital social y prima de emisión las acciones quedan repartidas de la siguiente manera; Heimdall Luxembourg Holdings II S.à R. L es titular de 7.480.637 acciones, las cuales representan un 99.01% del capital social. Mientras que, Welcomechance, S.L es titular de 75.000 acciones, representativas del 0.99% del capital social restante.

Con fecha, 21 de diciembre de 2022; la sociedad realiza una tercera ampliación durante el ejercicio 2022; en ella se emiten 780.000 acciones nuevas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y; una prima de emisión de 3.92 euros/acciones; siendo un montante total de 3.837.600 euros. Tras esta operación; Heimdall Luxembourg Holdings II S.à R. L es titular de 8.260.637 acciones que representan un 99.10% del capital social. Mientras que Welcomechance, S.L. posee 75.000 acciones, con un 0.90% del mismo. Esta última ampliación de capital fue inscrita en 10 de enero de 2023, sin modificaciones a lo aprobado por la junta en 2022.

Reserva legal y otras reservas

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial 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.

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2022, el importe total de las aportaciones de socios asciende a la cantidad de 82.096.540 euros, correspondiendo al accionista mayoritario, Heimdall Luxembourg Holdings II, S.À.R.L., 81.317.443,74 euros y, 779.096 euros a Welcomechance, S.L.U. Mientras que, a 31 de diciembre de 2021, el importe total de las aportaciones de socios asciende a la cantidad de 32.639.746,53 euros, correspondiendo al accionista mayoritario, Heimdall Luxembourg Holdings II, S.À.R.L., 32.150.150,33 euros y, 489.596,20 euros a Welcomechance, S.L.U

Las aportaciones de socios recibidas desde la constitución de las sociedades han sido:

Heimdall Luxembourg Holdings II, S.À.R.L.

Fecha	Aportaciones
21/12/2022	6.562.400,00
22/11/2022	12.935.500,00
12/07/2022	10.658.893,41
22/06/2022	6.698.000,00
15/06/2022	8.077.000,00
01/03/2022	4.235.500,00
23/11/2021	21.177.500,00
13/05/2021	2.758.000,00
16/10/2020	5.861.172,22
27/03/2020	2.353.478,11
TOTAL	81.317.444

Welcomechance, S.L.U.

Fecha	Aportaciones
30/06/2022	102.000,00
13/06/2022	123.000,00
03/03/2022	64.500,00
23/11/2021	322.500,00
13/05/2021	42.000,00
16/10/2020	35.839,77
27/03/2020	89.256,43
TOTAL	779.096

Composición del accionariado

Los accionistas de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022 de forma directa son los siguientes:

- Heimdall Luxembourg Holdings II S.á r.l. como accionista mayoritario que ostenta un 99,01% de las acciones (98,5% de las acciones al final del ejercicio 2021)
- Welcomechance, S.L.U. como accionista minoritario que ostenta un 0,99% de las acciones. (1,5% de las acciones de las acciones al final del ejercicio 2021).

Beneficios por acción

Los detalles a tener en cuenta para el cálculo de las ganancias / (perdidas) por acción a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

	2021	2022
Beneficio neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad	4.029.082	32.185.669
Número total de acciones en circulación	5.000.000	8.355.637
Resultado básico por acción (euros)	0,81	3,86
Resultado diluido por acción (euros)	0,81	3,86

Distribución de resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante que se presentará a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	EUROS	
	2021	2022
Base de reparto		
Resultado de Pérdidas y Ganancias	(697.511)	(485.225)
TOTAL	(697.511)	(485.225)
Distribución		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(697.511)	(485.225)

TOTAL	(697.511)	(485.225)
--------------	------------------	------------------

La distribución del resultado se espera que sea aprobada por la Junta General de Accionistas a principios de 2023. La distribución del resultado del ejercicio 2021; fue aprobada a principios de 2022, contra resultados negativos de ejercicios anteriores.

Política de distribución de dividendos

La distribución de dividendos será pagada en efectivo en el caso de haberla, y se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad Dominante o de la Sociedad dependiente.

Las SOCIMIs 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 finalización de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 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% 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 conjuntamente 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 conjuntamente 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% 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.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se ha distribuido ningún dividendo.

12. Pasivos financieros

12.1 Deudas a largo plazo

Deudas con entidades de crédito:

GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2020 la Sociedad dependiente formalizó en escritura pública, un préstamo hipotecario sobre algunas de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la Sociedad por el que recibió la cantidad de 9.300.088 euros.

Durante el ejercicio 2021, el 15 de febrero, la Sociedad dependiente GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. recibió un capital de 15.414.629 euros en concepto de capital y, con fecha 19 de octubre del mismo año, otra aportación de capital de 1.000.000 euros. Además, se han producido las siguientes amortizaciones de capital, el 23 de abril de 2021 por importe de 82.500 euros; el 14 de julio por importe de 102.000 euros. Siendo el importe del capital pendiente de devolver de 25.530.217 euros.

Como gastos de formalización de dicho préstamo, el grupo ha soportado la cantidad de 1.330.412 euros, habiendo registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias la cantidad de 3.003 euros en 2020. Durante el ejercicio 2021, se ha soportado la cantidad de 30.500 euros en concepto de gastos de formalización, mientras que se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias la cantidad de 227.191 euros en dicho concepto.

Los términos esenciales del contrato de financiación en GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. se describen a continuación:

- El principal del préstamo se devolverá íntegro en la fecha de su vencimiento, establecida el 23 de diciembre de 2023.
- La sociedad dependiente deberá satisfacer los intereses derivados del préstamo mediante cuotas trimestrales en los meses de enero, abril, julio y octubre hasta la fecha de vencimiento.
- El tipo de interés aplicable será el resultado de sumar el EURIBOR más un tipo fijo de acuerdo al mercado.
- La Sociedad dependiente se compromete al cumplimiento de unas determinadas ratios financieras. En concreto, el Loan to Value no puede superar el 65% durante los 3 primeros años de vida del préstamo, pasando a ser el 60% para el cuarto y quinto año, en caso de extensión del vencimiento del préstamo. A partir de junio de 2022 debe asegurarse que la ratio Debit Yield no es inferior al 6,25% en 2022 y 2023, ni tampoco al 6,5% para el año 2024 y al 6,75% para el año 2025, siempre que se hubiera extendido el préstamo con respecto a su vencimiento inicial.

El 14 de julio 2022, se produce la cancelación del préstamo que la sociedad dependiente GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. poseía con VECREF por importe de 26.065.217 euros. Tras la cancelación del principal, se procedió a la cancelación de los gastos de formación del préstamo por importe de 1.161.219 euros, habiendo registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias la totalidad del importe.

Como consecuencia de la cancelación anterior, ese mismo día la sociedad dependiente formalizó en escritura pública, un préstamo sobre algunas de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la sociedad por el que recibió la cantidad de 31.849.000 euros. Como gastos de formalización del nuevo préstamo, el grupo ha soportado la cantidad de 447.342 euros, habiendo registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias la cantidad de 184.883 euros.

Los términos esenciales del contrato de financiación en GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. se describen a continuación:

- El principal del préstamo se devolverá íntegro en la fecha de su vencimiento, establecida el 14 de enero de 2024.
- La sociedad dependiente deberá satisfacer los intereses derivados del préstamo mediante cuotas trimestrales en los meses de enero, abril, julio y octubre hasta la fecha de vencimiento.
- El tipo de interés aplicable será el resultado de sumar el EURIBOR más un tipo fijo de acuerdo al mercado.
- La Sociedad dependiente se compromete al cumplimiento de unas ratios financieras determinados.

GLOBAL LUCANOR, S.L.

Con fecha 24 de noviembre de 2021 la Sociedad dependiente formalizó en escritura pública, un préstamo hipotecario con límite disponible de 185.000.000 euros sobre algunas de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la Sociedad por el que recibió la cantidad de 13.347.148 euros. Durante el ejercicio 2022, se han producido diferentes aportaciones de principal, siendo el importe de este a 31 de diciembre de 2022, 88.796.963 euros.

Como gastos de formalización de dicho préstamo, el grupo ha soportado la cantidad de 563.389 euros, habiendo registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias la cantidad de 25.096 euros en 2021. Durante el ejercicio 2022, el grupo ha soportado la cantidad de 609.318 euros, habiendo registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias la cantidad de 450.981 euros en 2022.

Los términos esenciales del contrato de financiación en GLOBAL LUCANOR, S.L. se describen a continuación:

- El principal del préstamo se devolverá íntegro en la fecha de su vencimiento, establecida el 14 de enero de 2024.
- La sociedad dependiente deberá satisfacer los intereses derivados del préstamo mediante cuotas trimestrales en los meses de enero, abril, julio y octubre hasta la fecha de vencimiento.
- El tipo de interés aplicable será el resultado de sumar el EURIBOR más un tipo fijo de acuerdo al mercado.
- La Sociedad dependiente se compromete al cumplimiento de unas ratios financieras determinados.

A cierre de 2022 y 2021 no existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de las deudas con entidades de crédito.

En base a dichos préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2022, el Grupo registra en el largo plazo la cantidad de 118.940.069 euros (37.208.351 euros en 2021) y en el corto plazo la cantidad de 908.358 euros (356.682 euros en 2021) como intereses devengados y no pagados. El Grupo registra en el largo plazo la cantidad de principal pendiente y gastos de formalización y en el corto plazo la cantidad a pagar en los próximos 12 meses e intereses devengados y no pagados.

	Saldo	Gastos formalización	Intereses a corto plazo
Préstamo	120.645.963	1.705.894	908.358

Respecto a los covenants financieros han de ser cubiertos trimestralmente y, a fecha de las presentes cuentas anuales están en cumplimiento. Los covenants son los siguientes Loan to cost, Loan to value, Debt Yield, Debt Service Coverage ratio y Delinquency ratio.

A cierre de 2022 y 2021 no existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de las deudas con entidades de crédito.

El vencimiento del préstamo del grupo es el 14 de enero de 2024:

	Préstamos Hipotecarios	Total
2023	-	-
2024	120.645.963	120.645.963

Otras deudas a largo plazo y otros pasivos financieros

a) *Otros pasivos financieros:*

En virtud de los contratos de arrendamiento operativo suscritos por la Sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2022, el Grupo registra la cantidad de 767.294 euros (el saldo a 31 de diciembre de 2021 ascendió a 186.396 euros) por fianzas y garantías adicionales recibidas por los inquilinos.

b) *Proveedores de inmovilizado a largo plazo:*

Las sociedades dependientes registran en este epígrafe la cantidad de 4.502.801 euros con proveedores de inmovilizado a largo plazo, ya que en los contratos de compraventa se ha acordado que el 25% del precio inicial de adquisición de las inversiones inmobiliarias será satisfecha en las diferentes fechas diferidas de transmisión de activos (ver Nota 6). Con fecha 28 de junio de 2022, el Grupo procedió al pago de la cantidad pendiente con proveedores de inmovilizado a largo plazo. A 31 de diciembre de 2022, no hay saldo en dicha partida contable.

12.2 Deudas con empresas del grupo:

Tanto a cierre de ejercicio 2022 y 2021; no hay deuda entre empresas del grupo. Sin embargo, durante el ejercicio 2021 se canceló el préstamo con empresas del grupo, que en 2020 ascendía a la cantidad de 10.940.830 euros con el siguiente desglose detallado a continuación:

Heimdall Luxembourg Holdings II S.à r.l.

Con fecha 23 de febrero de 2021, la Sociedad decidió cancelar la totalidad de las deudas que mantenía con sus accionistas por un importe total de 10.837.873 euros a Heimdall Luxembourg Holding II, S.À.R.L. Los intereses registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias relativos a este préstamo ascienden a 60.622 euros a cierre del ejercicio 2021.

Welcomechance, S.L.U.

Con fecha 23 de febrero de 2021, la Sociedad decidió cancelar la totalidad de las deudas que mantenía con sus accionistas por un importe total de 164.324,25 euros a Welcomechance, S.L.U. Los intereses registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias relativos a este préstamo ascienden a 921 euros a cierre del ejercicio 2021.

13. Acreeedores comerciales

El valor contable de estas deudas comerciales es igual a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un importe de 76.504.573 euros, de los cuales 72.118.989 euros se corresponden con facturas pendientes de recibir relacionadas a compraventas de inversiones inmobiliarias. A cierre del ejercicio anterior la Sociedad adeudaba la cantidad de 3.594.005 euros.

Se consideran proveedores, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance.

14. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

En euros	En Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
<i>Saldos frente a la Hacienda Pública</i>		
Retenciones a profesionales (IRPF)	-	3.955
Retenciones sobre intereses (IS)	11.694	-
IVA	-	17.178
	11.694	21.133

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 fue la siguiente:

En euros	En Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
<i>Saldos frente a la Hacienda Pública</i>		
Retenciones a profesionales (IRPF)	-	3.039
Retenciones sobre intereses (IS)	11.694	3.329
IVA	-	-
	11.694	6.368

Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles fiscales de las sociedades que integran el Grupo, en el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	EUROS
	2021
Resultado contable antes de impuestos	4.029.082
Correcciones al resultado	4.029.082
Compensación de Bases imponibles negativas	-
Base imponible (Resultado fiscal)	(11.694)
Cuota Íntegra (0%)	-
Retenciones practicadas	(11.694)

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles fiscales de las sociedades que integran el Grupo, en el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022 se expone a continuación:

	EUROS	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	32.185.669	4.029.082
Correcciones al resultado	-	-
Compensación de Bases imponibles negativas	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	32.185.669	4.029.082
Cuota Íntegra (0%)	-	-
Retenciones practicadas	-	(11.694)

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del ejercicio por los ajustes y eliminaciones de consolidación.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible.

Adicionalmente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, no resultará de aplicación el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para las bases imponibles negativas, por tanto, éstas no se acumulan para compensarse en ejercicios futuros.

El grupo tiene un crédito con la Administración Pública fruto de las retenciones practicadas por la sociedad participada en relación a los intereses capitalizados por el préstamo concedido. El importe de las retenciones en relación a los intereses capitalizados por el préstamo concedido en 2021 asciende a 11.694, importe el cual fue solicitado la devolución en el Impuesto sobre Sociedades de 2021. Dicho importe fue devuelto tras la notificación recibida el 23 de enero de 2023.

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 2022 las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

Los administradores de la Sociedad Dominante 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 presentes cuentas anuales consolidadas.

15. Ingresos y gastos

a) Ganancias por valor razonable de las inversiones inmobiliarias:

El detalle del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha facilitado en la Nota 6.

b) Ingresos procedentes de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los ingresos relacionados con las inversiones inmobiliarias de la sociedad dependiente se detalla a continuación.

INGRESOS ARRENDAMIENTOS Y VENTAS	EUROS	
	2021	2022
Ingresos por arrendamientos	1.227.432	4.851.982
Liquidaciones de renta arrendamientos	181.578	51.020
Venta derechos económicos	963.259	-
Ingresos por enajenaciones invers. Inmobiliarias	169.152	210.897
Ventas de otros derechos de crédito	30.675	-
Otros ingresos	430	1.900
TOTAL	2.572.526	5.115.799

No obstante, lo anterior, el grupo considera como Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCN) únicamente los ingresos derivados de su actividad de arrendamiento, por ser ésta la actividad principal del grupo. En base a esto, el INCN por el ejercicio 2022 es de 4.903.002 euros. Mientras, que dicha partida a 31 de diciembre de 2021 fue de 1.409.010 euros. Todos los ingresos derivados de su actividad de arrendamiento se generan en España.

c) Aprovisionamientos

El saldo de aprovisionamientos a 31 de diciembre de 2022 es cero y, el grupo registró en el ejercicio 2021 la cantidad de 660.644 euros con motivo de las adquisiciones de los derechos económicos que fueron transmitidos durante dicho ejercicio.

d) Gastos de explotación

El detalle de esta partida en la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	EUROS	
	2021	2022
Servicios de profesionales independientes	2.130.051	2.243.870
Servicios de gestión de los activos	589.211	704.486
Servicios de gestión de la propiedad	167.501	2.220.556
Primas de seguros	115.981	181.707
Servicios bancarios	77.868	224.412
Otros gastos diversos	146.800	705.580
Gastos propiedad	547.024	693.216
Tributos	156.450	385.232
TOTAL	3.930.886	7.359.059

Fruto del contrato de gestión explicado en la nota 1.2 de la presente memoria, el grupo ha soportado un gasto por los servicios de gestión de los activos por importe de 704.486 euros a 31 de diciembre de 2022. El importe de la partida ascendió a 589.211 euros a 31 de diciembre de 2021.

e) Gastos financieros

A 31 de diciembre de 2021, los gastos financieros totales fueron de 1.857.613 euros, desglosados en 1.788.676 euros por los gastos financieros relacionados con los préstamos con entidades bancarias, 61.542 euros por préstamos recibidos de empresas del grupo y 7.394.73 euros por las diferencias negativas por tipo de cambio.

Los gastos financieros totales han sido de 4.905.943 euros durante el ejercicio 2022, desglosados en 4.902.276 euros por gastos financieros relacionados con el préstamo hipotecario y 3.667 euros por las diferencias negativas por tipos de cambio.

f) Honorarios de auditoría

Los honorarios por servicios de auditoría y revisión devengados por Ernst & Young, S.L. en el ejercicio 2022 ascienden a la suma total de 109.800 euros. Dichos gastos en 2021 fueron de 101.750 euros. No se realizan otros servicios distintos a auditoría.

g) Participación en el resultado consolidado

Los resultados aportados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de las sociedades incluidas en el perímetro consolidación son los siguientes:

Sociedades	En euros
Integración global	2022
Global Piélagos, SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante)	(485.225)
Global Sauco, SOCIMI, S.L. (*)	284.421
Global Lucanor, S.L. (*)	32.386.473
Total	32.185.669

*Sociedad no auditada

Los resultados aportados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de las sociedades incluidas en el perímetro consolidación son los siguientes:

Sociedades	En euros
Integración global	2021
Global Piélagos, SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante)	(697.513)
Global Sauco, SOCIMI, S.L. (*)	(4.321.484)
Global Lucanor, S.L. (**)	9.048.078
Total	4.029.082

*Sociedad no auditada

** Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

16. Otra información

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza

medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

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

Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 las sociedades del grupo no cuentan con personal empleado.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

El Grupo, acogiéndose a la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales detalla la siguiente información:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	60	219
Ratio de operaciones pagadas	99,37%	n/a
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,63%	n/a
	Importe	Importe
Total pagos realizados	114.677.717	n/a
Total pagos pendientes	726.579	n/a
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	28.669.429	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	25%	n/a
Número total de facturas pagadas en el periodo	5940	n/a
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2583	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	43,48%	n/a

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Tanto a cierre de 2022, como a 31 de diciembre de 2021, no había saldos ni partidas abiertas entre empresas vinculadas. Sin embargo, durante el ejercicio 2021, se decidió cancelar la totalidad de las deudas que mantenía con sus accionistas por un importe total de 10.837.873 euros a Heimdall Luxembourg Holding II, S.À.R.L y 164.324 euros a Welcomechance, S.L.U. Los intereses registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias relativos a este préstamo ascienden a 61.542 euros a cierre del ejercicio 2021.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que las operaciones con las entidades vinculadas han sido realizadas según condiciones de mercado y atendiendo a los acuerdos entre las partes.

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

18. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no ha recibido ninguna reclamación o demanda por lo que no se han realizado contingencias o provisiones.

19. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de la sociedad del Grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el periodo en el que los administradores de la Sociedad Dominante han ejercido sus cargos en el Consejo de Administración, no se ha aprobado ningún acuerdo que pudiera haber supuesto un conflicto con los intereses de la Sociedad y, por tanto, ninguno de ellos ha tenido la ocasión de abstenerse de emitir un voto a los efectos de cumplir con la normativa aplicable.

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2022, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido 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 a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. Las funciones de alta dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2021 por varios miembros del Consejo de Administración.

20. Información derivada de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

Descripción	Ejercicio 2022
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	No aplica
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, 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	No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, 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	No aplica

d) 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 aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) 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 la Ley SOCIMI	Véase la nota 6
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI	Véase la nota 6
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, 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 aplica

21. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores de la Sociedad se han producido las siguientes operaciones relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio, las cuales han sido a través de la sociedad participada GLOBAL LUCANOR, S.L, ya que durante el mes de marzo de 2023 se han incorporado al perímetro del grupo un total de 174 inmuebles incluidos en los contratos de adquisición comentados en la Nota 6, por un importe total de 8.774.718 euros.

Global Piélago, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2022 se presenta por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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

Global Piélago, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad dominante, es una sociedad anónima española, con CIF número A88581251, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 29 de enero de 2020, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 40.174, folio 110, hoja M713884, inscripción 1ª y con domicilio social en Paseo de la Castellana, número 93 planta 13, C.P. 28046, Madrid.

La Sociedad dominante fue constituida inicialmente como sociedad limitada mediante la referida escritura pública otorgada el día 29 de enero de 2020. Su transformación en anónima fue formalizada mediante la escritura pública el día 5 de marzo de 2020 en Madrid.

Con fecha 5 de marzo de 2020, la Sociedad dominante adquirió en Madrid el 100% de las participaciones de la sociedad Global Sauco, SOCIMI, S.L. (en adelante la "sociedad dependiente").

Global Sauco, SOCIMI, S.L., es una sociedad limitada española, con CIF número B88581236, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 29 de enero de 2020, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 40.174, folio 130, hoja M713886, inscripción 1ª y con domicilio social en Paseo de la Castellana, número 93 planta 13, C.P. 28046, Madrid.

Con fecha 2 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió en Madrid el 100% de las participaciones de la sociedad participada mediante escritura pública.

Global Lucanor, S.L., en adelante la "sociedad participada", es una sociedad limitada española, con CIF número B42864306, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 10 de febrero de 2021, número 467 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 41.492, folio 180, hoja M735229, inscripción 1a. Actualmente el domicilio social se encuentra sito en Paseo de la Castellana, número 93 planta 13, C.P. 28046, Madrid

El objeto social de ambas sociedades del grupo es el propio de las SOCIMI (detallado a continuación), al encontrarse ambas acogidas a dicho régimen. Con fecha 25 de junio de 2020 tuvo lugar la elevación a público del acuerdo de las Juntas Generales de Socios por el que se aprueba el acogimiento de las Sociedades al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El objeto social consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de

- beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
 - d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Evolución de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2022.

Tanto la Sociedad dominante (GLOBAL PIELAGO, SOCIMI, S.A.) como la dependiente GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. fueron constituidas durante el ejercicio 2020. Mientras que la dependiente GLOBAL LUCANOR, S.L. fue constituida durante el ejercicio 2021.

Durante el ejercicio la sociedad dependiente GLOBAL LUCANOR, S.L. ha adquirido un total de 1.476 activos, de los cuales durante el ejercicio 2022 se ha producido la enajenación de 3 de ellos. Mientras que la sociedad dependiente GLOBAL SAUCO, SOCIMI, S.L. no ha adquirido ninguno, de los que ya poseía ha transmitido 9 a lo largo del ejercicio por considerarlo rentable para el negocio.

A 31 de diciembre de 2021, sólo queda en cartera un inmueble de derechos económicos; el cual fue adquirido durante el ejercicio 2022.

Todos aquellos activos puestos a comercialización no vendidos para el 28 de junio de 2021 fueron adquiridos por la sociedad dependiente y se integrarán en la partida de inversiones inmobiliarias. El número total de activos a 31 de diciembre de 2022 fue de 2.709 inmuebles en balance.

En este ejercicio 2022, el Grupo ha tenido un periodo medio de pago de 60, justo en el límite máximo de 60 días establecido en la Ley 15/2010, 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre (nota 16).

2.2 Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros.

Para financiar las inversiones inmobiliarias, la Sociedad ha recibido financiación externa.

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La sociedad no tiene riesgo de crédito, ya que el mismo se ve mitigado con los cobros anticipados a los clientes con periodicidad mensual según contrato.

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. La sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que emite sus facturas a clientes en moneda local. En cuanto a facturas recibidas, también son en moneda local.

Respecto al riesgo de liquidez, la empresa tiene actualmente apoyo financiero por parte del Grupo y de sus accionistas Heimdall Luxembourg Holdings II S.à r.l. y Welcomechance, S.L.U.

2.3 Expectativas para 2023

La sociedad tiene la intención de continuar con su actividad obteniendo ingresos procedentes de sus dependientes correspondientes a los arrendamientos de sus inversiones inmobiliarias.

Justificamos estas expectativas en: Crecimiento de las unidades arrendadas, revaluación de los contratos de alquiler y ejecución de un plan de reducción de costes.

Sobre la base de estas expectativas, la política del grupo será optimizar sus costes y un permanente control de su flujo de fondos. Se estima un número total de activos a cierre de 2023 de aproximadamente 5.000 inmuebles.

3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

4. Actividades de I+D+i

El Grupo no ha realizado actividades en materia de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

5. Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante el ejercicio 2022 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

6. Otra información relevante

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en bolsa, Euronext Paris. Con el fin de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI.

Ver toda la información requerida sobre el periodo medio de pago que requiere la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, en la Nota 16 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, preparadas de acuerdo con la "International Financial Reporting Standards (IFRS)" adoptada por la Unión Europea.

En virtud de la legislación vigente, los administradores de la sociedad han preparado las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con la "International Financial Reporting Standards (IFRS)" adoptada por la Unión Europea, la cual comprende:

- Balance de situación consolidada
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del Resultado Global Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- Notas de la Memoria Consolidada
- Informe de Gestión Consolidado

Madrid, 31 de marzo de 2023



Zubin Phiroze Irani

Juan Ignacio Gómez Vega

Bluseat Trust Services Spain, S.L.U. actuando Rima Yousfan
Moreno como representante persona física

Preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, preparadas de acuerdo con la "International Financial Reporting Standards (IFRS)" adoptada por la Unión Europea.

En virtud de la legislación vigente, los administradores de la sociedad han preparado las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con la "International Financial Reporting Standards (IFRS)" adoptada por la Unión Europea, la cual comprende:

- Balance de situación consolidada
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del Resultado Global Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- Notas de la Memoria Consolidada
- Informe de Gestión Consolidado

Madrid, 31 de marzo de 2023

Zubin Phiroze Irani



Juan Ignacio Gómez Vega

Blueseat Trust Services Spain, S.L.U. actuando Rima Yousfan
Moreno como representante persona física

Preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, preparadas de acuerdo con la "International Financial Reporting Standards (IFRS)" adoptada por la Unión Europea.


En virtud de la legislación vigente, los administradores de la sociedad han preparado las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con la "International Financial Reporting Standards (IFRS)" adoptada por la Unión Europea, la cual comprende:

- Balance de situación consolidada
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del Resultado Global Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- Notas de la Memoria Consolidada
- Informe de Gestión Consolidado

Madrid, 31 de marzo de 2023

Zubin Phiroze Irani

Juan Ignacio Gómez Vega



Bluseat Trust Services Spain, S.L.U. actuando Rima Yousfan Moreno como representante persona física