

Faifey Invest SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Faifey Invest SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Faifey Invest SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	
---	--

La Sociedad mantiene dos participaciones en patrimonio de empresas del grupo por importe total de 113 millones de euros, tal y como se indica en la nota 5.3 de la memoria de las cuentas anuales. Este epígrafe representa casi un 100% de los activos totales de la Sociedad.

Las inversiones se valoran inicialmente a coste, el cual corresponde al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente, las inversiones se valoran a coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro, tal y como se indica en las notas 4.2.c) y 2.4 de la memoria de las cuentas anuales.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable del activo menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Consideramos la valoración de las inversiones en empresas del grupo como un aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.

En relación a las potenciales pérdidas por deterioro de valor de las inversiones en empresas del grupo, hemos utilizado nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la Sociedad son apropiados. En particular:

- Comparamos el coste de la participada con los resultados y reservas correspondientes de cada inversión.
- Evaluamos las plusvalías tácitas existentes de las inversiones inmobiliarias adquiridas de las empresas del grupo.
- Comprobamos los cálculos aritméticos.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2020, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2021, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

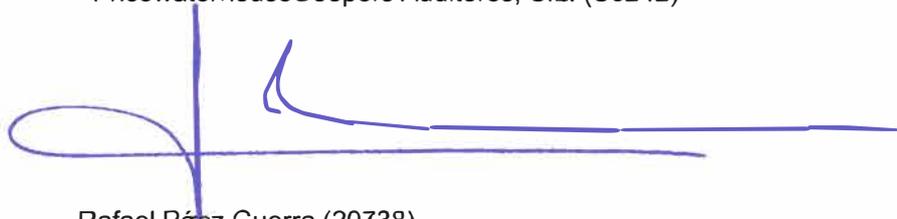
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

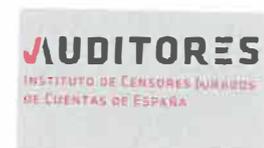
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

21 de abril de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/12410

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión

al 31 de diciembre de 2021



FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	2
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	5
1. Actividad de la Sociedad.....	6
1.1 Regimen socimi.....	7
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	7
2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.....	7
2.2. Imagen fiel.....	7
2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.....	8
2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.....	8
2.5. Comparación de la información.....	8
2.6. Principio de empresa en funcionamiento.....	8
2.7. Agrupación de partidas.....	9
2.8. Elementos recogidos en varias partidas.....	9
3. Aplicación de resultados.....	9
4. Normas de registro y valoración.....	9
4.1. Cambios en criterios contables COMO CONSECUENCIA DEL REAL DECRETO 01/2021.....	9
4.2. Instrumentos financieros.....	11
4.3. Impuesto sobre beneficios.....	14
4.4. Ingresos y gastos.....	15
4.5. Patrimonio neto.....	16
4.6. Transacciones entre partes vinculadas.....	16
5. Instrumentos financieros.....	16
5.1. Consideraciones generales.....	16
5.2. Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa.....	18
5.3. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas.....	19
5.4. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.....	20
5.5. Fondos propios.....	21
6. Situación fiscal.....	22
6.1. Impuesto sobre beneficios.....	23
7. Ingresos y gastos.....	24
7.1. Otros gastos de explotación.....	24
7.2. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO.....	24
8. Información medioambiental.....	24
9. Hechos posteriores.....	24
10. Operaciones con partes vinculadas.....	25
10.1. Saldos con partes vinculadas.....	25

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales

11.HONORARIOS DE AUDITORIA DE CUENTAS.....	25
12.Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero	26
13.Otra Informacion.....	26
13.1 CONTINGENCIAS	26
13.2 PERSONAL	26
13.3 COMPROMISOS.....	26
14.Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera "deber de información" de la ley 15/2010 de 5 de julio.....	26
15.Exigencias Informativas derivadas de la condición de socimi (ley 11/2009)	26



FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Balance al cierre del ejercicio 2021 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	2021	2020*
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		112.735.330,81	107.881.814,62
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.3	112.735.330,81	107.881.814,62
1.	Instrumentos de patrimonio		112.735.330,81	107.881.814,62
B)	ACTIVO CORRIENTE		154.524,09	200.832,53
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	154.524,09	200.832,53
1.	Tesorería		154.524,09	200.832,53
TOTAL ACTIVO (A + B)			112.889.854,90	108.082.647,15

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2021	2020
A)	PATRIMONIO NETO		112.681.893,16	107.874.195,85
A-1)	Fondos propios	5.4	112.681.893,16	107.874.195,85
I.	Capital	5.4	5.060.000,00	5.060.000,00
1.	Capital escriturado		5.060.000,00	5.060.000,00
II.	Prima de emisión	5.4	111.444.251,46	113.444.251,46
III.	Reservas	5.4	(18.796,30)	(18.796,30)
2.	Otras reservas		(18.796,30)	(18.796,30)
V.	Resultados de ejercicios anteriores	3	(10.611.259,31)	(1,70)
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(10.611.259,31)	(1,70)
VII.	Resultado del ejercicio	3	6.807.697,31	(10.611.257,61)
C)	PASIVO CORRIENTE		207.961,74	208.451,30
III.	Deudas a corto plazo	5.3	186.918,79	186.918,79
5.	Otros pasivos financieros		186.918,79	186.918,79
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		21.042,95	21.532,51
3.	Acreedores varios	5.2	16.111,41	17.700,73
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	6	4.931,54	3.831,78
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			112.889.854,90	108.082.647,15

* Cifras no auditadas.

Las notas de 1 a 15 de la memoria forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2021 (Expresado en euros)

	NOTAS	2021	2020*	
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	7.2	1.370.000,00	1.314,36
18.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	5.3	5.783.516,19	(10.524.970,00)
7.	Otros gastos de explotación	7.1	(345.818,88)	(87.601,97)
a)	Servicios exteriores		(308.072,78)	(72.073,35)
b)	Tributos		(37.746,10)	(15.528,62)
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3	6.807.697,31	(10.611.257,61)
A.2)	RESULTADO FINANCIERO		-	-
A.3)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.807.697,31	(10.611.257,61)
A.5)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	6.807.697,31	(10.611.257,61)

* Cifras no auditadas.

Las notas de 1 a 15 de la memoria forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en euros)

	NOTAS	2021	2020*
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	6.807.697,31	(10.611.257,61)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUT DIRECTAMENTE EN EL PATRIM NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	7	6.807.697,31	(10.611.257,61)

* Cifras no auditadas.

Las notas de 1 a 15 de la memoria forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en euros)

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultado ejerc. anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019*	60.000,00	(45.000,00)	-	(663,57)	-	(1,70)	14.334,73
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	60.000,00	(45.000,00)	-	(663,57)	-	(1,70)	14.334,73
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(10.611.257,61)	(10.611.257,61)
II. Operaciones con socios o propietarios	5.000.000,00	45.000,00	113.444.251,46	-	-	-	118.489.251,46
1. Aumentos de capital	5.000.000,00	-	-	-	-	-	5.000.000,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	113.444.251,46	-	-	-	113.444.251,46
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(18.132,73)	(1,70)	1,70	(18.132,73)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020*	5.060.000,00	-	113.444.251,46	(18.796,30)	(1,70)	(10.611.257,61)	107.874.195,85
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	5.060.000,00	-	113.444.251,46	(18.796,30)	(1,70)	(10.611.257,61)	107.874.195,85
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.807.697,31	6.807.697,31
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	(2.000.000,00)	-	-	-	(2.000.000,00)
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(2.000.000,00)	-	-	-	(2.000.000,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(10.611.257,61)	10.611.257,61	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.060.000,00	-	111.444.251,46	(18.796,30)	(10.611.259,31)	6.807.697,31	112.681.893,16

*Cifras no auditadas.

Las notas de 1 a 15 de la memoria forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

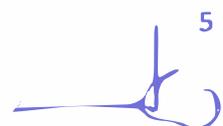
FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	NOTAS	2021	2020*
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	7	6.807.697,31	(10.611.257,61)
2. Ajustes del resultado		(5.783.516,19)	10.524.970,00
b) Correcciones valorativas por deterioro		(5.783.516,19)	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones instrumentos financieros		-	10.524.970,00
g) Ingresos financieros		-	-
3. Cambios en el capital corriente		(489,56)	21.430,87
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		-	21.430,87
e) Otros pasivos corrientes		(489,56)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		-	221,18
d) Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios		-	221,18
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		1.023.691,56	(64.635,56)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	(118.406.784,62)
a) Empresas del grupo y asociadas		-	(118.406.784,62)
7. Cobros por desinversiones		930.000,00	-
a) Empresas del grupo y asociadas		930.000,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		930.000,00	(118.406.784,62)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(2.000.000,00)	118.471.118,73
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		-	118.489.251,46
b) Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(18.132,73)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(2.000.000,00)	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	186.918,79
b) devoluciones y amortización de		-	186.918,79
5. <i>Otras deudas</i>		-	186.918,79
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(2.000.000,00)	118.658.037,52
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(46.308,44)	186.617,34
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		200.832,53	14.215,19
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		154.524,09	200.832,53

(*) Cifras no auditadas

Las notas de 1 a 15 de la memoria forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales.

5


FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Faifey Invest SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido bajo la denominación Faifey Invest el 12 de noviembre de 2019 mediante escritura otorgada ante el notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez con protocolo 5.001. Tiene domicilio social en la calle Príncipe de Vergara 112, 4º, 28002 Madrid.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39903, folio 80 hoja M-708714. Su número de identificación fiscal es A88525563.

Con fecha 1 de febrero de 2021 de acuerdo a la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Pérez Coca Crespo con número 988, la sociedad eleva a público los acuerdos de la Junta General en virtud de los cuales se modifica la denominación social por la actual y el objeto social de la Sociedad, que pasa a ser el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) 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 dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de la inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que representen, en su conjunto, 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.

Adicionalmente, con fecha 1 de febrero de 2021 en virtud de la escritura otorgada ante Notario de Madrid Don Antonio Pérez Coca Crespo con número de protocolo 989, la sociedad eleva a publico los acuerdos de la Junta General aceptando la dimisión de Doña Karoline Nader- Gräff como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, nombrando en su lugar a Don Christian Muller como nuevo miembro del Consejo. Por ello, el actual Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes miembros:

- Consejero y Presidente - Don Volker Kraft
- Consejero y Vicepresidente Don Markus Oscar Schmitt- Habersack
- Consejero y Secretario Don José Mª Ortiz Lopez- Camara
- Consejera y Vicesecretaria: Don Christian Muller

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un grupo de dos sociedades y forma parte de un grupo de sociedades, siendo la sociedad dominante ECE Real Estate Partners S.à r. l, con domicilio social en Luxemburgo. La Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas por no sobrepasar los límites establecidos por la ley.

1.1 REGIMEN SOCIMI

En fecha 25 de septiembre de 2020 el socio único adoptó la decisión de acoger el régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 octubre, por la que se regulan, por la que se regulan las Sociedades Anónimas en el mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de Administración tributaria mediante escrito con fecha 25 de septiembre 2020.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

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

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994) siempre y cuando no sea incompatible con el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para el Grupo en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2. IMAGEN FIEL

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2021, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2021. Las cuentas anuales del ejercicio 2021 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el apartado anterior, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

Deterioro de valor en inversiones en empresas del grupo y asociadas:

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

Las inversiones se valoran inicialmente a coste, el cual corresponde al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente, las inversiones se valoran a coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable del activo menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 25 de junio de 2021.

2.6. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 53.437,65 euros, debido principalmente a la financiación concedida por parte de sus accionistas.

Los estados financieros han sido preparados en aplicación del principio de empresa en funcionamiento por el soporte financiero de forma continuada facilitada por parte de los accionistas durante los próximos 12 meses.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

2.7. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

2.8. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La distribución del resultado de la Sociedad al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 25 de junio de 2021. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2021 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2022 y que se someterá a la aprobación de la Junta General Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe 2021	Importe 2020*
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	6.807.697,31	(10.611.257,61)
Total.....	6.807.697,31	(10.611.257,61)
Base de reparto	Importe	Importe
A reserva legal	680.769,73	-
A dividendos	343.411,39	-
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	5.783.516,19	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(10.611.257,61)
Total.....	6.807.697,31	(10.611.257,61)

*Cifras no auditadas

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES COMO CONSECUENCIA DEL REAL DECRETO 01/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha

optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad, principalmente, a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

- a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: En esta categoría se incluyen todos los activos financieros salvo los que procede clasificarlos en otra categoría. Agrupa las anteriores carteras de "Activos financieros mantenidos para negociar" y "Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".
- Coste amortizado: se integran en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se integran en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

- (i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

4.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Clasificación y valoración

4.1. a) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.1. b) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro del grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos, en concreto.

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

4.2.c) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

Deterioro del valor de los activos financieros

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

4.3. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente. De igual forma, la Sociedad reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública, cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

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

4.4. INGRESOS Y GASTOS

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

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.



FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

d) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

e) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.5. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

4.6. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Se aplicará a los siguientes instrumentos financieros:

Activos financieros

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen en la norma 9.^a de elaboración de las cuentas anuales;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

Pasivos financieros

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

Instrumentos de patrimonio propio

Un derivado financiero es un instrumento financiero que cumple las características siguientes:

- Su valor cambia en respuesta a los cambios en variables tales como los tipos de interés, los precios de instrumentos financieros y materias primas cotizadas, los tipos de cambio, las calificaciones crediticias y los índices sobre ellos y que en el caso de no ser variables financieras no han de ser específicas para una de las partes del contrato.
- No requiere una inversión inicial o bien requiere una inversión inferior a la que requieren otro tipo de contratos en los que se podría esperar una respuesta similar ante cambios en las condiciones de mercado.
- Se liquida en una fecha futura.

Asimismo, esta norma es aplicable en el tratamiento de las coberturas contables y de las transferencias de activos financieros, tales como los descuentos comerciales, operaciones de «factoring» y cesiones temporales y titulizaciones de activos financieros.

Reconocimiento

La empresa reconocerá un instrumento financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

5.2. INFORMACIÓN SOBRE LA RELEVANCIA DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA

Información relacionada con el balance

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

(i) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es como sigue:

Categorías	Clases	Activos Financieros a Corto Plazo	
		Créditos, Derivados y Otros	
		A coste	
		2021	2020*
Efectivo y equivalentes al efectivo		154.524,09	200.832,53
Total		154.524,09	200.832,53

*Cifras no auditadas.

(ii) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Derivados y Otros	
		A coste amortizado	
		2021	2020*
Débitos y partidas a pagar		203.030,20	204.619,52
Total		203.030,20	204.619,52

*Cifras no auditadas.

b) Clasificación por vencimientos

Los pasivos financieros de la Sociedad al cierre del presente ejercicio tienen vencimiento inferior al año.

c) Transferencias de activos financieros

No han existido transferencias de activos financieros durante el ejercicio ni tampoco se han suscrito contratos de cesión de cuentas a cobrar durante el ejercicio.

d) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

No se han deteriorado ningún tipo de activo financiero durante el ejercicio.

Otra información a incluir en la memoria

a) Contabilidad de coberturas

A fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad no presenta saldos de instrumentos financieros de cobertura.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

5.3. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

(i) Empresas del grupo

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo es como sigue:

(ii) Empresas multigrupo y asociadas

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas multigrupo, asociadas, sin influencia significativa aun poseyendo el 20% del capital y aquellas en las que la Sociedad es socio colectivo, es como sigue:

Información jurídica		2021	
Denominación	Asturias Propco Número Uno, S.L.	Wattenberg Invest, S.L.U.	
Actividad	Promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Promoción inmobiliaria	
Porcentaje Participación directa	100%	100%	
Porcentaje Participación indirecta	-	-	
Patrimonio neto			
Capital	5.098.708,37	333.006,00	
Reservas	100.610.768,39	13.444.836,16	
Otras partidas del patrimonio neto	(55.641,93)	(11.139.928,35)	
Resultado último ejercicio	4.203.766,82	(39.613,48)	
Datos en la matriz			
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	108.487.601,65	1.171.899,25	
Dividendos distribuidos a la Sociedad	1.370.000,00	-	
Deterioro			
Reversión de deterioro registrado en el ejercicio	5.783.516,19	-	

Información jurídica		2020*	
Denominación	Asturias Propco Número Uno, S.L.	Wattenberg Invest, S.L.U.	
Actividad	Promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Promoción inmobiliaria	
Porcentaje Participación directa	100%	100%	
Porcentaje Participación indirecta	-	-	
Patrimonio neto			
Capital	5.098.708,37	333.006,00	
Reservas	154.092.227,44	-	
Otras partidas del patrimonio neto	(52.425.378,18)	2.437.567,95	
Resultado último ejercicio	(55.641,93)	(158.927,69)	
Datos en la matriz			
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	106.709.915,37	1.171.899,25	
Deterioro registrado en el ejercicio	(10.524.970,00)	-	

*Cifras no auditadas.

Con fecha 14 de enero de 2020, la Sociedad adquirió el total de participaciones sociales de la sociedad española Briscoe, S.L.U. Dicha sociedad adquirió con fecha 27 de enero de 2020 el total de participaciones sociales de la sociedad Asturias Propco Número Uno, S.L. mediante acuerdo privado de compraventa.

Con fecha 28 de mayo de 2020 se firmó escritura de fusión por absorción por Asturias Propco Número Uno, S.L.U. como sociedad absorbente de Briscoe, S.L.U. como sociedad absorbida, de tal manera que Faifey Invest Socimi, S.A. pasó a ser la socia única de la sociedad absorbente.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

Adicionalmente, con fecha 27 de enero de 2020 la Sociedad adquirió el total de participaciones de la sociedad Wattenberg Invest, S.L.U. mediante contrato privado de compraventa, que posteriormente fue elevado a público mediante escritura otorgada el 31 de enero de 2020 ante el Notario D. Antonio Pérez Coca Crespo con protocolo número 464.

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

Grupo patrimonial	2021	2020
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo	112.735.330,81	107.881.814,62
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	154.524,09	200.832,53
Liquidez		
Deudas a corto plazo	186.918,79	186.918,79
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.042,95	21.532,51
Total	113.097.816,64	108.291.098,45

*Cifras no auditadas.

La exposición al riesgo de tipo de cambio se produce en la medida en que la Sociedad efectúa operaciones en moneda extranjera o mantiene activos o pasivos valorados en moneda distinta a la de presentación.

Así pues, la Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio al no realizar operaciones con moneda extranjera.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

5.5. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad está representado por 5.060.000,00 acciones ordinarias al portador, de 1,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2021	2020*
Saldo inicial	5.060.000,00	5.060.000,00
Total	5.060.000,00	5.060.000,00

*Cifras no auditadas.

a) Aportación en efectivo

En virtud de escritura de 30 de enero de 2020, otorgada ante Notario de Madrid Doña Maria del Rosario Miguel Roses con numero de protocolo 356, se eleva a publico las decisiones de la Junta General de Accionistas mediante la cual se acuerda ampliar el capital social de la Sociedad, que ascendía a los 60.000,00 euros de la constitución, totalmente suscrito y desembolsado en la cantidad de 5.000.000,00 euros, hasta alcanzar el capital social la cifra de 5.060.000,00 euros, mediante la emisión de 5.000.000 nuevas acciones de 1,00 euro valor nominal cada una numerada de la 60.001 a 5.060.000, ambas inclusive.

La totalidad de las nuevas acciones son íntegramente suscritas y desembolsadas por Fas Prop Co. A S.à r.l., Fas Prop Co. B S.à r.l. y Fas Prop Co. C S.à r.l., mediante transferencia bancaria en la cuenta bancaria de la sociedad.

Prima de emisión

El aumento de capital descrito anteriormente se llevó a cabo mediante la inclusión de una prima de emisión de 33,18885029 por acción de nueva emisión, esto es, una prima de emisión total por importe de 165.944.251,46 euros. Adicionalmente con fecha 12 de junio de 2020, la Junta General aprobó una distribución de reservas por importe total de 52.500.000,00 euros con cargo a la prima de emisión.

Durante el ejercicio 2021 se aprobó una distribución de reservas por importe total de 2.000.000,00 euros con cargo a la prima de emisión. De esta manera a 31 de diciembre de 2021 el importe de prima de emisión asciende a la cantidad de 111.444.251,46 euros (113.444.251,46 euros en el ejercicio 2020).

Reservas

a) Reserva legal

La reserva legal ha de ser dotada 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.

A cierre del ejercicio 2021, esta reserva no se encuentra dotada ya que en el ejercicio 2020 no se obtuvieron beneficios.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene unas reservas negativas por importe de 18.796,30 correspondientes a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad y la ampliación de capital llevada a cabo.

6. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2021	2020*
	Saldos acreedores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	4.931,54	3.831,78
Total saldos con las Administraciones Públicas	4.931,54	3.831,78

*Cifras no auditadas.

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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales desde los siguientes años todos los ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	Ejercicio
Impuesto sobre el Valor Añadido	2019-2020-2021
Impuesto sobre Sociedades	2019-2020-2021

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad dominante considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

6.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

	2021
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	6.807.697,31
	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias temporarias	(5.783.516,19)
Diferencias permanentes	(1.024.181,12)
Compensación BINs	-
Base imponible (resultado fiscal)	-
Tipo impositivo:	0,00%
Cuota íntegra	-
Cuota semilíquida:	-
Cuota líquida:	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-

	2020*
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(10.611.257,61)
	Aumentos
Diferencias temporarias	10.524.970,00
Diferencias permanentes	86.287,61
Compensación BINs	-
Base imponible (resultado fiscal)	-
Tipo impositivo:	0,00%
Cuota íntegra	-
Cuota semilíquida:	-
Cuota líquida:	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-

*Cifras no auditadas.

El 25 de septiembre de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Junta de Accionistas de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

7. INGRESOS Y GASTOS

7.1. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

Descripción	2021	2020*
Servicios exteriores	308.072,78	72.073,35
Servicios de profesionales independientes	307.255,58	70.910,45
Servicios bancarios y similares	801,39	1.162,90
Otros servicios	15,81	-
Tributos	37.746,10	15.528,62
Ajustes negativos en la imposición indirecta	37.746,10	15.528,62
Total	345.818,88	87.601,97

*Cifras no auditadas.

7.2. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Descripción	2021	2020*
Importe neto de la cifra de negocios	1.370.000,00	1.314,36
Total	1.370.000,00	1.314,36

*Cifras no auditadas.

Se recoge en este epígrafe el importe de los ingresos obtenidos por la actividad de financiación de la Sociedad, propia de las empresas Holding.

Durante el ejercicio 2021 el importe neto de la cifra de negocio importe de 1.370.000,00 euros (1.314,36 euros durante 2020) corresponden principalmente a la distribución del resultado del ejercicio 2021 por parte de la sociedad Asturias Propco Número Uno, S.L.

8. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

9. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de marzo de 2022 la Junta General aprobó la distribución de reservas de libre disposición por importe de 2.506.000 euros con cargo a la cuenta contable 110 "Prima de emisión". El pago de dicha distribución se realizó con fecha 18 de marzo de 2022.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

A juicio del Órgano de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante adicional con posterioridad al cierre del ejercicio.

10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

10.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El desglose de los saldos a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 por categorías es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2021
ECE EPSC HOLD Co II A	Socio	Cuenta corriente	(767,65)
ECE EPSC HOLD Co II B	Socio	Cuenta corriente	(776,45)
ECE EPSC HOLD Co II C	Socio	Cuenta corriente	(1.455,90)
Asturias Propco Número Uno, S.L.	Empresa del grupo	Cuenta corriente	(233.918,79)
Asturias Propco Número Uno, S.L.	Empresa del grupo	Cuenta corriente	50.000,00
Total			(186.918,79)

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2020*
ECE EPSC HOLD Co II A	Socio	Cuenta corriente	(767,65)
ECE EPSC HOLD Co II B	Socio	Cuenta corriente	(776,45)
ECE EPSC HOLD Co II C	Socio	Cuenta corriente	(1.455,90)
Asturias Propco Número Uno, S.L.	Empresa del grupo	Cuenta corriente	(233.918,79)
Asturias Propco Número Uno, S.L.	Empresa del grupo	Cuenta corriente	50.000,00
Total			(186.918,79)

*Cifras no auditadas.

Información relativa al Órgano de Administración y personal de alta dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Órgano de Administración no ha percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

La sociedad no tiene personal propio contratado por lo que las funciones de alta dirección son realizadas por el órgano de administración.

11. HONORARIOS DE AUDITORIA DE CUENTAS

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020*
Servicios de auditoría	6.500,00	-
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo		
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros servicios de verificación	-	-
Saldo final	6.500,00	-

*Cifras no auditadas.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

12. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

El 27 de agosto de 2004 se aprobó el Real Decreto Ley 5/2004, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, que tiene como objetivo ayudar a cumplir con las obligaciones derivadas de la Convención y el Protocolo de Kyoto. Por la actividad realizada de la Sociedad no existen derechos de emisión de gases de Efecto Invernadero.

13. OTRA INFORMACION

13.1 CONTINGENCIAS

La Sociedad no tiene contingencias a 31 de diciembre de 2021 y a 2020.

13.2 PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante los ejercicios 2021 y 2020.

13.3 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene firmados contratos de compromiso.

14. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2021	2020*
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25,23	29,02
Ratio de operaciones pagadas	25,20	28,97
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,00	30,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	335.538,72	75.429,72
Total pagos pendientes	2.420,00	3.630,00

*Cifras no auditadas.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADS DE LA CONDICION DE SOCIMI (LEY 11/2009)

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

- 1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 mencionada anteriormente:
 - i) FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A. tiene 663,57 euros de reservas negativas como consecuencia de las pérdidas que obtuvo la sociedad en 2019.
- 2) Reservas procedentes de ejercicios en lo que se hay aplicado el régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 mencionada anteriormente:

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2021 (Expresada en euros)

- i) FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A. 18.132,73 euros de reservas negativas como consecuencia de las pérdidas que obtuvo la sociedad en 2020.
- 3) Toda vez que los resultados positivos de la Sociedad Dominante y sus dependientes hasta la fecha han sido inferiores a las pérdidas acumuladas, no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a beneficios. No han tenido lugar ninguna distribución de dividendos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.
- Los administradores consideran que la distribución de resultados propuesta sigue la normativa vigente y tienen la intención de solicitar una consulta a las autoridades fiscales para confirmar su interpretación en relación al cumplimiento de este requisito de las Socimis.
- 4) No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen: Nota 3.
- 5) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- 6) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley: nota.5.2
- 7) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas: no es de aplicación.

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012 y Ley 11/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



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

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad refleja un resultado de explotación del ejercicio que asciende a 6.807.697,31 euros generado principalmente por la reversión del deterioro de la sociedad Asturias Propco Número Uno, S.L. que asciende a la cantidad de 5.783.516,19 euros y la distribución del resultado del ejercicio 2020 de la misma sociedad por 1.370.000,00 euros.

Evolución previsible de la Sociedad

Para el ejercicio 2022 se prevé una significativa mejora de los resultados de explotación respecto al ejercicio 2021, aunque es difícil hacer una previsión clara dadas las circunstancias sociales y económicas actuales.

Gestión del riesgo financiero y uso de instrumentos financieros

La Sociedad se enfrenta a los riesgos e incertidumbres propios del sector en el que opera, detallados en la Nota 5.3 de la Memoria.

Actividades de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades en materia de investigación y desarrollo durante el presente ejercicio ni en ejercicios anteriores.

Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha realizado durante el ejercicio ninguna operación con participaciones propias.

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre

No se han producido acontecimientos significativos adicionales de los mencionados en el punto 9 de la Memoria, con posterioridad al cierre del ejercicio.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2020 y 2021 la Sociedad no ha contratado instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés.

Medidas a adoptar para reducir el plazo medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores para 2021 ha sido de 25,23 días. Aunque el plazo no supera el máximo de 60 días establecido por la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el órgano de administración está llevando a cabo una revisión de todos los procesos internos con el fin de acortar los plazos de pagos a proveedores.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2021

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Los Administradores de Faifey Invest SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Órgano de Administración procede a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 30 de marzo de 2022



Don Christian Müller



Don José Mª Ortiz Lopez- Cámara



Don Markus Oscar Schmitt- Habersack



Don Volker Kraft