

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (con cifras comparativas del ejercicio 2019)

Memoria de las cuentas anuales

BALANCE.....	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
1. Actividad de la Sociedad	6
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	7
2.1. Imagen fiel.....	7
2.2. Principios contables no obligatorios aplicados	7
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.....	7
2.4. Agrupación de partidas	7
2.5. Elementos recogidos en varias partidas	7
2.6. Corrección de errores.....	7
3. Aplicación de resultados	7
4. Normas de registro y valoración.....	8
4.1. Instrumentos financieros	8
4.2. Impuesto sobre beneficios	14
4.3. Ingresos y gastos	15
4.4. 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. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	20
5.4. Fondos propios.....	21
6. Existencias	22
7. Moneda extranjera	22
8. Situación fiscal.....	22
8.1. Impuesto sobre beneficios	23
9. Ingresos y gastos	24
9.1. Importe neto de la cifra de negocios	24
9.2. Otros gastos de explotación.....	25
9.3. Otros resultados	25
10. Información medioambiental	25
11. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio	25
12. Subvenciones, donaciones y legados	25
13. Combinaciones de negocios	25

Memoria de las cuentas anuales

14. Negocios conjuntos	25
15. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	25
16. Hechos posteriores	25
17. Operaciones con partes vinculadas	27
17.1. Saldos con partes vinculadas	27
18. Otra información	27
19. Información segmentada	28
20. Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero.....	28
21. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera “deber de información” de la ley 15/2010 de 5 de julio.....	28

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Balance correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	2020	2019
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		107.881.814,62	221,18
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	107.881.814,62	-
1.	Instrumentos de patrimonio		107.881.814,62	-
VI.	Activos por impuesto diferido		-	221,18
B)	ACTIVO CORRIENTE		200.832,53	14.215,19
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	200.832,53	14.215,19
1.	Tesorería		200.832,53	14.215,19
TOTAL ACTIVO (A + B)			108.082.647,15	14.436,37

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2020	2019
A)	PATRIMONIO NETO		107.874.195,85	14.334,73
A-1)	Fondos propios	5.4	107.874.195,85	14.334,73
I.	Capital	5.4	5.060.000,00	15.000,00
1.	Capital escriturado		5.060.000,00	60.000,00
2.	(Capital no exigido)		-	(45.000,00)
II.	Prima de emisión	5.4	113.444.251,46	-
III.	Reservas	5.4	(18.796,30)	(663,57)
2.	Otras reservas		(18.796,30)	(663,57)
V.	Resultados de ejercicios anteriores	3	(1,70)	-
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1,70)	-
VII.	Resultado del ejercicio	3	(10.611.257,61)	(1,70)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C)	PASIVO CORRIENTE		208.451,30	101,64
III.	Deudas a corto plazo	5.3	186.918,79	-
5.	Otros pasivos financieros		186.918,79	-
V.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		21.532,51	101,64
3.	Acreeedores varios	5.3	17.700,73	-
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	3.831,78	101,64
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			108.082.647,15	14.436,37

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresada en euros)

		NOTAS	2020	2019
A)	OPERACIONES CONTINUADAS			
1.	Importe neto de la cifra de negocios	9.1	1.314,36	-
b)	Prestaciones de servicios		1.314,36	-
7.	Otros gastos de explotación	9.2	(87.601,97)	(1,70)
a)	Servicios exteriores		(72.073,35)	(1,70)
b)	Tributos		(15.528,62)	-
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3	(86.287,61)	(1,70)
18.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(10.524.970,00)	-
a)	Deterioros y pérdidas		(10.524.970,00)	-
A.2)	RESULTADO FINANCIERO		(10.524.970,00)	-
A.3)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(10.611.257,61)	(1,70)
A.5)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(10.611.257,61)	(1,70)

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos (Expresado en euros)

		NOTAS	2020	2019
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(10.611.257,61)	(1,70)
	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	3	(10.611.257,61)	(1,70)

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto (Expresado en euros)

		Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
		Escriturado	No exigido					
B)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	-	-	-	-	-	-	-
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1,70)	(1,70)
II.	Operaciones con socios o propietarios	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	15.000,00
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(663,57)	-	-	(663,57)
C)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	60.000,00	(45.000,00)	-	(663,57)	-	(1,70)	14.334,73
D)	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.	<i>Aumentos de capital</i>	<i>5.000.000,00</i>	-	-	-	-	-	<i>5.000.000,00</i>
7.	<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	<i>113.444.251,46</i>	-	-	-	<i>113.444.251,46</i>
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(18.132,73)	(1,70)	1,70	(18.132,73)
E)	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

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresado en euros)

	NOTAS	2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(10.611.257,61)	(1,70)
2. Ajustes del resultado		10.524.970,00	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones instrumentos financieros		10.524.970,00	
3. Cambios en el capital corriente		21.430,87	101,64
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		21.430,87	101,64
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		221,18	(221,18)
d) Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios		221,18	(221,18)
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		(64.635,56)	(121,24)
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		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(118.406.784,62)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		118.471.118,73	14.336,43
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		118.489.251,46	60.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio		(18.132,73)	(663,57)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	(45.000,00)
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)		118.658.037,52	14.336,43
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		186.617,34	14.215,19
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		14.215,19	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		200.832,53	14.215,19

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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, el 12 de noviembre de 2019 mediante escritura otorgada ante el notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con protocolo 5.001. Tiene su 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 17 de enero de 2020 en virtud de escritura otorgada ante Notario de Madrid Don Maria del Rosario de Miguel Roses con número de protocolo 204, la sociedad eleva a publico los acuerdos de la Junta General aceptando la dimisión de los Administradores Solidarios de constitución Dña. Belén Garrigues Calderón, D. Antonio Rodríguez de Santos y D. Fabio Marcello Barbagallo Cibrián y nombrando como órgano de administración al siguiente Consejo de Administración:

Consejero y Presidente - Don Volker Kraft

Consejero y Vicepresidente Don Markus Oscar Schmitt- Habersack

Consejero y Secretario Don Jose Mª Ortiz Lopez- Camara

Consejera y Vicesecretaria: Doña Karoline Nader- Gräff

Su objeto social es 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.

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

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. IMAGEN FIEL

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2020 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2020. Las cuentas anuales del ejercicio 2020 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de los

Resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

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

2.6. CORRECCIÓN DE ERRORES

No han existido errores durante el ejercicio.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2019, fue aprobada por el Accionista el 14 de enero de 2020. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

2020 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(10.611.257,61)
Total.	(10.611.257,61)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores.	(10.611.257,61)
Total.	(10.611.257,61)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos de deuda se reconocen desde la fecha que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo. Los pasivos financieros, se reconocen en la fecha de contratación.

Los derivados financieros, incluidos los contratos a plazo, se reconocen desde la fecha de su contratación, excepto aquellos derivados que impiden a la Sociedad la baja del balance de los activos financieros transferidos que se reconocerán de acuerdo con lo dispuesto en dicho apartado.

Las operaciones de compra o venta de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos por tales aquéllos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones de mercado y que no pueden liquidarse por diferencias, se reconocen según el tipo de activo en la fecha de contratación o liquidación. No obstante lo anterior, los contratos que pueden liquidarse por diferencias o que no se consuman dentro del marco temporal establecidos por la regulación, se reconocen como un instrumento financiero derivado durante el periodo que media entre la fecha de contratación y liquidación.

Las operaciones realizadas en el mercado de divisas se registran en la fecha de liquidación, mientras que los activos financieros negociados en mercados secundarios de valores españoles, si son instrumentos de patrimonio, se reconocen en la fecha de contratación, y si se trata de valores representativos de deuda, en la fecha de liquidación.

Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

Los instrumentos financieros emitidos que se han reconocido como pasivos financieros, pero que por las características especiales puedan producir efectos en otras normativas, se han clasificado en el epígrafe Deudas con características especiales del balance y sus flujos se han presentado separadamente en el estado de flujos de efectivo.

En la emisión de instrumentos financieros compuestos con componentes de pasivo y patrimonio, la Sociedad determina el componente de patrimonio por el importe residual que se obtiene, después de deducir del valor razonable del instrumento en su conjunto, el importe del componente de pasivo,

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

incluyendo cualquier instrumento financiero derivado. El componente de pasivo se valora por el valor razonable de un instrumento similar que no lleve asociado el componente de patrimonio. Los costes de transacción relacionados con la emisión de los instrumentos financieros compuestos se distribuyen en función del valor contable relativo de cada uno de los componentes en el momento de la clasificación.

Instrumentos financieros compuestos; deberá indicarse el criterio de valoración seguido para cuantificar el componente de estos instrumentos que deba calificarse como pasivo financiero.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

La Sociedad evalúa si un derivado implícito debe ser separado del contrato principal, sólo en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte del contrato o en un ejercicio posterior en el que se haya producido una modificación de las condiciones contractuales que afecten significativamente a los flujos de efectivo esperados asociados con el derivado implícito, el contrato principal o ambos en comparación con los flujos de efectivo esperados originales. Los derivados implícitos se presentan separadamente del contrato principal en las correspondientes partidas de derivados del balance.

A estos efectos no tiene la consideración de derivado y por tanto tampoco de derivado implícito, un instrumento financiero cuyo valor cambia en respuesta a una variable no financiera específica de una de las partes del contrato, tal como la cifra de ventas, beneficio neto o cualquier otra calculada exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de las mismas.

La Sociedad aplica la contabilidad de cobertura de flujos de efectivo a los contratos de compra o venta a plazo de instrumentos de deuda que se van a liquidar mediante entrega física a un precio fijo.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente la asimetría contable entre activos y pasivos financieros o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad. La información sobre dichos activos y pasivos financieros facilitada internamente al personal clave de la Dirección de la Sociedad se realiza de acuerdo con el criterio de valor razonable.

Asimismo, se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior.

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad valora los préstamos y partidas a cobrar al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los resultados que deban atribuirse, los préstamos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito en la sociedad prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

Activos financieros

a) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las inversiones en empresas del grupo adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2010 incluyen en el coste de adquisición, los costes de transacción incurridos.

b) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

c) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

En aquellos casos en los que la Sociedad cede un activo financiero en su totalidad, pero retiene el derecho de administración del activo financiero a cambio de una comisión, se reconoce un activo o pasivo correspondiente a la prestación de dicho servicio. Si la contraprestación recibida es inferior a los gastos a incurrir como consecuencia de la prestación del servicio se reconoce un pasivo por un importe equivalente a las obligaciones contraídas valoradas a valor razonable. Si la contraprestación por el servicio es superior a la que resultaría de aplicar una remuneración adecuada se reconoce un activo por los derechos de administración.

En las transacciones en las que se registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado que se valora de forma consistente con el activo cedido. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado, se reconocen consistentemente en resultados o en patrimonio, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente y no se deben compensar.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

d) Correcciones valorativas y deterioros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio, existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

Siguiendo la resolución del ICAC acerca del deterioro de activos, NRV4 5º, la Sociedad considera que los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto han sufrido un deterioro de valor ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor.

No obstante, en aquellos supuestos en que se produce una disminución del valor razonable de dichos instrumentos con una posterior recuperación de los mismos por encima del precio de cotización de referencia, el año y medio empezará a computar a partir de la fecha en que, después de dicha recuperación, el precio cotizado comience a disminuir de nuevo de forma prolongada, salvo que la recuperación del valor razonable hubiera sido un hecho aislado y poco significativo, en cuyo caso, el año y medio se computa desde la primera disminución. Este mismo criterio es aplicable para apreciar si se ha producido un descenso en el precio cotizado del cuarenta por ciento. A estos efectos, se entiende por precio de cotización de referencia la valoración inicial del activo, o el valor medio ponderado por grupos homogéneos, en el supuesto de que se hayan producido varias adquisiciones.

(i) Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontado al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. Para instrumentos de deuda clasificados como inversiones a vencimiento, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, la Sociedad aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

Por otro lado, a partir del momento en que la Sociedad, considera probable que va a tener que adjudicarse un activo previamente vendido, determina el deterioro de valor del activo financiero, considerando que el activo se debe reconocer por el menor del coste de adquisición o producción original y su valor razonable.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad valora los pasivos financieros al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos participativos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito de la Sociedad, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

a) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La emisión de instrumentos de patrimonio por la Sociedad para cancelar un pasivo financiero contratado con una parte no vinculada a la misma forma parte de la contraprestación pagada para cancelar el pasivo financiero. Como consecuencia de ello, los instrumentos de patrimonio emitidos para cancelar total o parcialmente un pasivo financiero se valoran por su valor razonable, salvo que el valor razonable del pasivo financiero cancelado se pueda medir con mayor fiabilidad. Si la Sociedad cancela sólo una parte del pasivo financiero, se asigna, en su caso, una parte del valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos para evaluar si se ha producido una modificación de la parte del pasivo financiero mantenida. La diferencia entre el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos correspondientes a la cancelación del pasivo financiero y su valor contable se reconoce en la partida Resultados por la liquidación de pasivos financieros mediante la emisión de instrumentos de patrimonio de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2. 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.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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.

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.

4.3. 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

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Identificación de las transacciones

La Sociedad evalúa si existen diferentes componentes en una transacción, con el objeto de aplicar los criterios de reconocimiento de ingresos a cada uno de ellos.

4.4. 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 correspondiente al ejercicio 2020

- 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 correspondiente al ejercicio 2020

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	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Créditos, Derivados y Otros	
		2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		200.832,53	14.215,19
Total		200.832,53	14.215,19

(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	
		2020	2019
Débitos y partidas a pagar		204.619,52	-
Total		204.619,52	-

En la partida "Débitos y partidas a pagar" no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

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.

e) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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.

b) Valor razonable

El valor razonable y valor contable de cada una de las clases de instrumentos financieros se desglosa en la siguiente tabla:

Categorías de activo	2020		2019	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Inv en el patrimonio de emp grupo, multigrupo y asoc	107.881.814,62	107.881.814,62	-	-
Total	107.881.814,62	107.881.814,62	-	-

Categorías de pasivo	2020		2019	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Débitos y partidas a pagar	204.619,52	240.619,52	-	-
Total	204.649,52	240.619,52	-	-

De estas tablas se excluyen aquellos instrumentos financieros cuyo valor en libros constituya una aproximación aceptable del valor razonable, y los que, siendo instrumentos de patrimonio, no estén cotizados en un mercado activo, así como los derivados que tengan a éstos por subyacente que sean valorados a coste.

c) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

(i) 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:

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

Información jurídica		
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)
<i>Resultado de las operaciones continuadas</i>	-	-
<i>Resultado de las operaciones interrumpidas</i>	-	-
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)	-

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 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, S.L. pasó a ser la socia única de la sociedad absorbente.

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 Perez-Coca Crespo con protocolo 464.

5.3. 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.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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 2020 y 2019, excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

Grupo patrimonial	2020	2019
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo	107.881.814,62	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	200.832,53	14.215,19
Liquidez		
Deudas a largo plazo	-	-
Deudas a corto plazo	186.918,79	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21.532,51	101,64
Mercado		
Inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-
Existencias	-	-
Total	108.291.098,45	14.316,33

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.

5.4. 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 2020 el capital social de la sociedad está representado por 5.060.000,00 acciones ordinarias al portador de 1 euro valor nominal cada una de ellas. Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 60.000,00 euros, representado por 60.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2020	2019
Saldo inicial	60.000,00	-
Aportaciones dinerarias	5.000.000,00	60.000,00
Total	5.060.000,00	60.000,00

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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.

De esta manera a 31 de diciembre de 2020 el importe de prima de emisión asciende a la cantidad de 113.444.251,46 euros.

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 2020, esta reserva no se encuentra dotada.

b) Reservas voluntarias

A 31 de diciembre de 2020 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. EXISTENCIAS

La Sociedad no tiene existencias.

7. MONEDA EXTRANJERA

La Sociedad no posee elementos de activo o pasivo denominados en moneda extranjera.

8. SITUACIÓN FISCAL

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

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto diferido	-	-	221,18	-
Retenciones practicadas	-	3.831,78	-	101,64
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	3.831,78	221,18	101,64

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 2020, 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
Impuesto sobre Sociedades	2019-2020

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.

8.1. 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:

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

2020	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(10.611.257,61)
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(10.611.257,61)
Tipo impositivo:	25,00%	25,00%
Cuota íntegra	-	-
Cuota semilíquida:	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

2019	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(1,70)
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	(663,57)	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(665,27)
Tipo impositivo:	25,00%	25,00%
Cuota íntegra	-	-
Cuota semilíquida:	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2019	665,27	-	665,27
2020	10.611.257,61	-	10.611.257,61
Total	10.611.257,61	-	10.611.257,61

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

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.

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios a fecha de cierre del ejercicio actual asciende a 1.314,36 euros y corresponde a las siguientes actividades:

	2020	2019
Inversión en empresas del grupo	1.314,36	-
Total	1.314,36	-

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

9.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Descripción	2020	2019
Servicios exteriores	72.073,35	1,70
Servicios de profesionales independientes	70.910,45	-
Servicios bancarios y similares	1.162,90	1,70
Tributos	15.528,62	-
Ajustes negativos en la imposición indirecta	15.528,62	-
Total	87.601,97	1,70

9.3. OTROS RESULTADOS

No han existido movimientos respecto a este concepto durante el ejercicio.

10. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 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 del 2020 y 2019.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

11. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

No han existido transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio durante el ejercicio.

12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido durante el ejercicio ningún tipo de subvención, donación o legado.

13. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

No han existido operaciones de fusión, absorción o escisión durante el ejercicio.

14. NEGOCIOS CONJUNTOS

No han existido negocios conjuntos con otras sociedades durante el presente ejercicio

15. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

La Sociedad no posee activos corrientes mantenidos para la venta ni tampoco ha llevado a cabo actividades interrumpidas durante el ejercicio.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de febrero de 2021 en virtud de escritura otorgada ante Notario de Madrid Don Antonio Perez-Coca Crespo con número 988 de su protocolo, se procede a elevar a publico las decisiones de

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

la Junta General extraordinaria y universal de socios de fecha 25 de septiembre de 2020 en la que se cambia la denominación social de la entidad y se aprueba la modificación parcial de estatutos.

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

16.1 IMPLICACIONES DE LA PANDEMIA

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional.

La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Existe todavía una visibilidad limitada en cuanto a la duración y a la magnitud de la crisis. No obstante, la información financiera semestral refleja adecuadamente la situación financiera de la Sociedad y proporciona la información necesaria para entender la evolución del negocio respecto a las Cuentas anuales de 2020. A continuación, se detallan las implicaciones más relevantes del COVID-19 sobre las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020:

- La pandemia del COVID-19 no ha generado impactos negativos significativos en la actividad directa de la Sociedad, por la propia naturaleza de la misma.

En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha analizado los posibles siguientes riesgos para su negocio:

Riesgo de liquidez y de crédito: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con suficiente capacidad de obtener financiación de compañías del Grupo, lo que permitirá afrontar dichas tensiones. Por otro lado, se espera que la contracción de la liquidez haga reajustar las políticas de crédito de la Sociedad para adecuarse al nuevo entorno macroeconómico y a la situación general de los clientes.

Riesgo de operaciones: este tipo de riesgo es mínimo, debido a la naturaleza de la actividad de la Sociedad.

Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos, como la menor prestación de servicios a compañías del grupo al reducirse la actividad de estas como consecuencia de la caída de demanda, así como la ralentización económica y productiva, pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros de los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la Cifra de Negocios" y "Resultado de explotación" si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

Los Administradores han valorado si las consecuencias del COVID-19 tuvieran un impacto en la variación de determinadas magnitudes financieras y en la valoración de los activos y de los pasivos del balance, excluyendo consecuencias negativas en los mismos. Asimismo, en la fecha actual, la Sociedad sigue monitorizando el impacto de la pandemia para tomar eventuales medidas en ese aspecto acorde a la evolución de los próximos meses.

Desde el punto de vista fiscal y legal, en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se establecen una serie de medidas relativas a la suspensión de los plazos procesales, administrativos, de prescripción y de caducidad y se reanudarán cuando se revierta la situación. La Sociedad no prevé un impacto significativo de estas medidas en los procedimientos administrativos y judiciales que tiene actualmente abiertos.

Por último, resaltar que el órgano de administración de la sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1. SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo incluyendo personal de alta Dirección y el Órgano de Administración y las principales características de los mismos.

El desglose de los saldos a cierre del ejercicio 2020 por categorías es el siguiente:

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)

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

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no han 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 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.

18. OTRA INFORMACIÓN

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L, la empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, honorarios y gastos (honorarios netos si facturamos los gastos por separado) por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	2020
Por servicios de auditoría	14.000,00
Total	14.000,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2020, con independencia del momento de su facturación.

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

El detalle del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y mercados geográficos es como sigue:

2020	Nacional	Unión europea	Fuera de la UE	Total
Otros	1.314,36	-	-	1.314,36
Total	1.314,36	-	-	1.314,36

20. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

No existen derechos de emisión de gases de Efecto Invernadero.

21. 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:

	2020	2019
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,02	21,00
Ratio de operaciones pagadas	28,97	21,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,00	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	75.429,72	486,76
Total pagos pendientes	3.630,00	-

FAIFEY INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2020

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

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad refleja un resultado de explotación del ejercicio que asciende a 10.611.257,61 euros de pérdidas, generadas principalmente por los costes asociados a la adquisición de subsidiarias y a los gastos de gestión de la Sociedad. Así como a la pérdida por deterioro de la subsidiaria Asturias Propco Número Uno, S.L. que asciende a la cantidad de 10.524.970,00 euros.

Evolución previsible de la Sociedad

Para el ejercicio 2021 se prevé una mejora o al menos una estabilización de los resultados de explotación respecto al ejercicio 2020, 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 8 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 2020, la Sociedad no ha realizado durante el ejercicio ninguna operación con participaciones propias.

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre

A juicio del órgano de administración no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio diferentes a los indicados en el apartado 16 de la Memoria.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, 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 periodo medio de pago a proveedores para 2020 ha sido de 29,02 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 2020

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha ___ de _____ de ___ 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 2020 al 31 de diciembre del 2020. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, ___ de _____ de 2021

Doña Karoline Nader- Gräff

Don Jose Maria Ortiz Lopez Camara

Don Oskar Markus Schmitt Habersack

Don Volker Kraft