

lante Investments Socimi, S.A., y sus Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

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

A los accionistas de lante Investments Socimi, S.A.,:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de lante Investments Socimi, S.A., (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021 así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 consolidada) 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 consolidadas de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento y Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Tal como se detalla en la nota 8 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene registrado bajo el epígrafe Inversiones Inmobiliarias activos por importe de 228.258 miles de euros, de los que un importe de 11.335 miles de euros son importes satisfechos por contratos llave en mano en curso al cierre del ejercicio.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, las Inversiones Inmobiliarias se valorarán por su coste en el momento de su adquisición, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Asimismo, en aquellos inmovilizados que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los costes que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento o que mejoren la vida útil de las inversiones inmobiliarias. Posteriormente, se valorarán al precio de adquisición minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. Al menos al cierre del ejercicio, se deberá evaluar la existencia de indicios de deterioro y en su caso proceder a la estimación del importe recuperable, entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, efectuando las correcciones valorativas necesarias, si proceden.

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2021 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias y el riesgo de que alguna inversión inmobiliaria presente deterioro, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Obtención de la documentación soporte relativa al coste de adquisición de los inmuebles y de los contratos llave en mano nuevos firmados por el Grupo, así como verificación de los costes activados por las diferentes sociedades del Grupo, verificación la distribución entre suelo y vuelo realizada y el recálculo de su valor neto contable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.
- Hemos verificado que la dirección ha aplicado los requerimientos establecidos en el marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones de las vidas útiles.
- Verificación los criterios utilizados por el Grupo para determinar si es necesario o no registrar deterioro en las inversiones.
- Hemos obtenido y revisado los informes de valoración de las principales inversiones inmobiliarias realizados por expertos independientes, para corroborar la no existencia de deterioros. Hemos revisado el modelo de valoración y las principales hipótesis empleadas para determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto ,mediante la obtención de una confirmación de su independencia y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal (S0231)

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

24 de junio de 2022



IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de
2021 e Informe de Gestión Consolidado.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
BALANCE CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		229.969.985	166.652.539
Inmovilizado intangible	6	1.405	1.609
Inmovilizado material	7	168.317	54.745
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		168.317	54.745
Inversiones inmobiliarias	8	228.258.329	166.175.503
Terrenos		100.081.655	68.562.333
Construcciones		116.841.545	80.383.988
Inversiones inmobiliarias en curso		11.335.129	17.229.182
Inversiones financieras a largo plazo	10	1.379.004	232.952
Créditos a terceros		616.527	-
Derivados		390.912	-
Otros activos financieros		371.565	232.952
Fondo de comercio de sociedades consolidadas	5	162.930	187.730
ACTIVO CORRIENTE		11.723.812	20.266.633
Existencias		142.892	7.427
Anticipos a proveedores		142.892	7.427
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	972.420	945.936
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	10	161.792	151.136
Cientes empresas del grupo y asociadas	10 y 20	209.258	-
Otros deudores	10	4.457	8.959
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	596.913	785.841
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 y 20	18.867	-
Otros activos financieros		18.867	-
Inversiones financieras a corto plazo	10	7.697.602	17.408.446
Créditos a empresas	20	407.443	61.011
Valores representativos de deuda	10	7.272.411	16.322.775
Otros activos financieros		17.748	1.024.660
Periodificaciones a corto plazo		603.369	254.467
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	2.288.662	1.650.357
Tesorería		2.288.662	1.650.357
TOTAL ACTIVO		241.693.797	186.919.172

Nc P


IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
BALANCE CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Datos expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		(18.204.609)	(9.923.978)
Fondos propios		(18.986.993)	(10.347.748)
Capital	14.1	6.187.234	5.000.000
Prima de emisión	14.1	2.733.638	-
Reservas	14.3	(22.768.543)	(7.321.018)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.658.517)	-
Reservas en sociedades consolidadas		(17.110.026)	(7.321.018)
Otras aportaciones de socios	14.2	6.757.353	6.757.353
Resultados del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(11.896.675)	(14.784.083)
Pérdidas y ganancias consolidadas		(11.794.803)	(14.661.497)
Pérdidas y ganancias socios externos		101.872	122.586
Ajustes por cambios de valor		256.742	-
Operaciones de cobertura		256.742	-
Socios externos	14.5	525.642	423.770
PASIVO NO CORRIENTE		238.580.657	141.542.576
Deudas a largo plazo	15	124.327.976	60.710.921
Deuda con entidades de crédito		123.282.366	60.220.433
Otros pasivos financieros		1.045.610	490.488
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15 y 20	114.252.681	80.831.655
Otras deudas		114.252.681	80.831.655
PASIVO CORRIENTE		21.317.749	55.300.574
Deudas a corto plazo	15	4.078.470	6.946.854
Deudas con entidades de crédito		2.304.051	1.587.905
Otros pasivos financieros		1.774.419	5.358.949
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15 y 20	15.914.256	46.256.544
Otras deudas		15.914.256	46.256.544
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	1.325.023	2.097.176
Acreedores varios	15	802.675	1.767.580
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	15	237.000	-
Pasivos por impuesto corriente	17	-	91.006
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	226.147	201.421
Anticipos de clientes	15	59.201	37.169
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		241.693.797	186.919.172

NCP
D

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Datos expresados en euros)

	Nota	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	6.305.797	3.901.714
Prestaciones de servicios		6.305.797	3.901.714
Otros ingresos de explotación	18.2	1.046.396	134.695
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.046.396	134.695
Gastos de personal	18.3	(2.427.919)	(1.622.176)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.193.475)	(1.429.667)
Cargas sociales		(234.444)	(192.509)
Otros gastos de explotación	18.4	(6.651.817)	(7.191.098)
Servicios exteriores		(6.025.242)	(6.531.343)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(109.303)	(226.293)
Tributos		(517.272)	(433.462)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	18.5	(2.318.888)	(1.899.983)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	(82.495)	(1.198.910)
Deterioros y pérdidas		(82.495)	(1.198.910)
Otros resultados		-	(12.324)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.128.926)	(7.888.082)
Ingresos financieros		88.173	241.881
Otros ingresos financieros	19.2	88.173	241.881
Gastos financieros		(8.682.168)	(7.963.809)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	19.1 y 20	(5.810.497)	(6.702.445)
Por deudas con terceros	15 y 19.1	(2.871.671)	(1.261.364)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(33.830)	-
Cartera de negociación y otros		(33.830)	-
Diferencias de cambio		-	(2.989)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	8	1.017.329	1.278.629
Incorporación al activo de gastos financieros		1.017.329	1.278.629
RESULTADO FINANCIERO		(7.610.496)	(6.446.288)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.739.422)	(14.334.370)
Impuesto sobre beneficios	17	(55.381)	(327.127)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(11.794.803)	(14.661.497)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(11.794.803)	(14.661.497)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(11.896.675)	(14.784.083)
Resultado atribuido a socios externos		101.872	122.586

P
 uc


IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	2021	2020
Resultado consolidado del ejercicio	(11.794.803)	(14.661.497)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por coberturas de flujos de efectivo	290.572	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	290.572	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por coberturas de flujo de efectivo	(33.830)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(33.830)	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(11.538.061)	(14.661.497)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Reserva y resultados de ejercicios anteriores	Otras operaciones de socios	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Socios externos	Operaciones de cobertura	TOTAL
SALDO INICIO DEL AÑO 2020	(589.918)	17.456.868	(2.043.788)	(8.930.452)	334.723	-	6.291.465
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(14.784.083)	122.366	-	(14.661.497)
Otras variaciones de patrimonio neto	4.738.507	(4.738.507)	(534.447)	-	(33.539)	-	(567.986)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	(5.961.100)	-	-	-	-	(5.961.100)
Distribución del resultado	(4.187.989)	-	(4.742.863)	8.930.452	-	-	(976.100)
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	5.000.000	6.757.353	(7.321.018)	(14.784.083)	-423.778	-	(9.933.978)
SALDO INICIO DEL AÑO 2021	5.000.000	6.757.353	(7.321.018)	(14.784.083)	-423.778	-	(9.933.978)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(663.442)	(11.896.675)	101.872	-	(11.794.803)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	256.742	(406.700)
Otras operaciones con socios o propietarios	1.187.234	-	(9.125.566)	14.784.083	-	-	3.920.872
Distribución del resultado	(5.658.517)	-	(17.110.036)	(11.896.675)	525.642	-	(18.284.609)
SALDO FINAL DEL AÑO 2021	5.658.517	6.757.353	(17.110.036)	(11.896.675)	525.642	256.742	(18.284.609)

NE P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Datos expresados en euros)

	Nota	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(5.341.466)	(3.984.320)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(11.739.422)	(14.334.370)
Ajustes del resultado:		9.808.392	10.421.513
Amortización del inmovilizado	18.4	2.318.888	1.899.983
Correcciones valorativas por deterioro	8	191.798	1.425.203
Ingresos financieros	19	(1.105.502)	(1.520.510)
Gastos financieros	19	8.682.168	7.963.809
Diferencias de cambio		-	2.989
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		290.572	-
Otros ingresos y gastos		(569.532)	650.039
Cambios en el capital corriente:		(407.456)	1.206.841
Deudores y otras cuentas a cobrar		(135.787)	(61.362)
Otros activos corrientes		281.641	(4.736)
Acreeedores y otras cuentas a pagar		(1.129.472)	1.365.239
Otros pasivos corrientes		196.942	(142.185)
Otros activos y pasivos no corrientes		379.220	49.885
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(3.002.980)	(1.278.304)
Pagos de intereses		(2.871.671)	(1.261.364)
Cobros de intereses		-	11.965
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(131.309)	(28.905)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(58.445.428)	(14.090.730)
Pagos por inversiones:		(58.445.428)	(15.305.965)
Empresas del grupo y asociadas		(1.021.520)	-
Inmovilizado material	7	(129.680)	(3.924)
Inversiones inmobiliarias	8	(57.831.204)	(14.997.049)
Otros activos financieros		536.976	(304.992)
Cobros por desinversiones:		-	1.215.235
Otros activos financieros	10	-	1.215.235
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		64.425.199	17.469.589
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.308.564	1.328.900
Emisión de instrumentos de patrimonio	14	3.920.872	1.998.900
Compra de participaciones a socios externos	20	(612.308)	(670.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		61.116.635	16.140.689
Deudas con entidades de crédito	15	71.351.704	10.853.821
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20	33.421.026	16.333.118
Deudas con entidades de crédito	15	(7.503.310)	(953.794)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20	(36.152.785)	(10.092.456)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		638.305	(605.461)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.650.357	2.255.818
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.288.662	1.650.357

P
 ME
 P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

1. Actividades e información general

1.1. Sociedad Dominante

La Sociedad IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (hasta el 27 de marzo de 2019 denominada Iante Investments, S.A.U.), en adelante la Sociedad o Sociedad Dominante, española, de duración indefinida, se encuentra domiciliada Calle Maldonado, 4 Bajo D, Madrid (Madrid), con CIF A87870929, constituida mediante escritura pública otorgada ante notario D. Fernando Fernández Medina en Madrid el 6 de julio de 2017, número 1.911 de protocolo; inscrita en el registro mercantil de Madrid, tomo 36.179, folio 161, sección 8ª, hoja M -650168, inscripción 1º y desarrolla sus actividades en Madrid y actúa como sociedad de cartera.

La Sociedad está controlada por AEREF V IBERIAN RESIDENTIAL HOLDINGS, S.à.r.l. cuya sociedad dominante es AEREF V Master, S.à.r.l. El domicilio social de AEREF V IBERIAN RESIDENTIAL HOLDINGS, S.à.r.l. y de AEREF V Master S.à.r.l. está en 14-16 Avenue Pasteur L-2310, Luxemburgo.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menor del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial con efectos desde del 1 de enero de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas de Iante Investments SOCIMI, S.A., y sociedades dependientes del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante con fecha 31 de marzo de 2021 y fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 30 de junio de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. Al 31 de diciembre de 2021, Iante Investments SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Iante Investments SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo") formado por once sociedades.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la Sociedad dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en las Notas 1.2 y 2.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

1.2. Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o puede ostentar, directa o indirectamente, el control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El detalle de sociedades dependientes del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Nombre y domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación directa	Fecha de incorporación en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
	Importe (Euros)	% Nominal				
Muflina Investments SOCIMI, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	18.570.868	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	28/05/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Pinarcam Vivienda Joven Socimi S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	2.061.446	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	20/12/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Avalon Properties, S.L. (*) Maldonado 4, Madrid	1.784.308	55,10%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	27/07/2018	Integración Global	Corporativo
Dalandia Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	8.789.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U., (*) Maldonado 4, Madrid	4.803.142	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	21/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	14.908.303	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	14/06/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Nuciva Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	2.213.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/11/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Zonko Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	566.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/03/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Jurisa Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	7.941.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	10/07/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Aracalis Investments, S.L.U. Maldonado 4, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	22/12/2021	Integración Global	Inmobiliaria

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El detalle de sociedades dependientes del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Nombre y domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación directa	Fecha de incorporación en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
	Importe (Euros)	% Nominal				
Mullina Investments SOCIMI, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	14.320.840	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	28/05/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Pincam Vivienda Joven Socimi S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	2.061.446	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	20/12/2018	Integración Global	Inmobiliaria
Avalon Properties, S.L. (*) Ortega y Gasset 21, Madrid.	1.172.000	55,10%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	27/07/2018	Integración Global	Corporativo
Dalandia Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	6.404.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	2.718.142	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	21/02/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	14.908.303	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	14/06/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Nuciva Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	2.213.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	15/11/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Zonko Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	366.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	08/03/2019	Integración Global	Inmobiliaria
Jurisa Investments, S.L.U. (*) Maldonado 4, Madrid	7.753.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	10/07/2019	Integración Global	Inmobiliaria

(*) Auditada por Grant Thornton, S.L.P.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las NOFCAC, que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una Sociedad Dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Mc P


IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital.

Todas las sociedades dependientes mencionadas, al igual que la dominante, cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

1.3. Régimen SOCIMI

La sociedad dominante y las sociedades Muflina Investements SOCIMI, S.L.U, Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U., Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U, y Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U., se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- c) Los bienes inmuebles que integran el activo de las sociedades del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

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

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, las sociedades del Grupo pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

Las sociedades del Grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Las cuentas anuales de cada una de las sociedades integrantes del Grupo recogen, en el caso de estar sujetas, las obligaciones de información previstas en la Ley 11/2009.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada compuesta por las notas 1 a 27, se han preparado a partir de los registros contables.

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad 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, el RD 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre y la Adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales consolidadas formuladas por los administradores de la sociedad dominante serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principios contables

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 4.5)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.5)
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.9).

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes que se hayan acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto de Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2021 y 2020, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 4.10). El resto de las sociedades dependientes no acogidas al régimen descrito anteriormente analizarán las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido (nota 4.10).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujo de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria consolidada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, establecen que las entidades como criterio general han de aplicar la NRV 22^a de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables. El Grupo a consecuencia de ello, ha procedido a reexpresar las cifras comparativas teniendo en cuenta los criterios establecidos por la nueva redacción de dichas normas de registro y valoración. En la nota 2.9, se incluye el detalle del impacto que ha tenido la reexpresión de las cifras comparativas.

2.5. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidada.

2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Handwritten initials and a signature in blue ink, including the letters 'P', 'E', and a circular mark.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

2.7. Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo presenta pérdidas que han deteriorado la situación financiera, asimismo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 9,6 millones de euros (35 millones en 2020), incluyéndose dentro del Pasivo corriente deudas con empresas del grupo por importe de 16 millones de euros (46 millones en el ejercicio 2020).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que dicha situación es razonable en un Grupo que se encuentra en una fase de lanzamiento de su actividad, sin que la operativa de la cartera haya alcanzado su madurez. Del mismo modo, se han completado distintas transacciones con posterioridad al cierre del ejercicio con el objeto de reforzar la situación financiera del Grupo, contando con disponibilidades de financiación tanto de fuentes externas como de grupo que permiten cubrir las necesidades de tesorería a medio plazo.

Adicionalmente a ello, de acuerdo con lo indicado en la nota 8, los activos inmobiliarios propiedad del Grupo presentan plusvalías latentes significativas que no son objeto de reflejo contable siguiendo las normas de registro y valoración aplicables.

Esta situación, sumada al apoyo financiero expreso prestado por la matriz última, permitirá normalizar a corto plazo la situación financiera, por lo que las cuentas anuales consolidadas se han presentado en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones.

2.8. Cambios en el perímetro de la consolidación

Las incorporaciones al perímetro de consolidación en 2021 han sido las siguientes:

Nombre y domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de incorporación en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
	Importe (Euros)	% Nominal				
Aracalis Investments, S.L.U. Maldonado 4, Madrid	3.000	100%	Iante Investments SOCIMI, S.A.	22/12/2021	Integración Global	Inmobiliaria

No se produjeron cambios en la composición del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2020.

2.9. Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales abreviadas. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

El Grupo ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo completo.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

Activos financieros				
Categorías existentes		Nuevas categorías		Diferencias
Denominación	Valor	Denominación	Valor	Reservas
Préstamos y partidas a cobrar	16.383.786	Activos financieros a coste amortizado	16.383.786	-
Clientes y deudores	160.095	Activos financieros a coste amortizado	160.095	-
Otros activos financieros	1.257.612	Activos financieros a coste amortizado	1.257.612	-

El Grupo ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría el Grupo ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

Pasivos financieros				
Categorías existentes		Nuevas categorías		Diferencias
Denominación	Valor	Denominación	Valor	Reservas
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	141.542.576	Pasivos financieros a coste amortizado	141.542.576	-
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	53.203.398	Pasivos financieros a coste amortizado	53.203.398	-
Acreedores	1.804.749	Pasivos financieros a coste amortizado	1.804.749	-

El Grupo ha optado por designar de forma irrevocable en fecha de transición a toda la cartera de pasivos financieros que mantenía, y que estaban clasificados en la antigua categoría de “Débitos y partidas a pagar”, como un pasivo financiero a coste amortizado.

El cambio de criterio contable no supone ningún impacto en el patrimonio neto del Grupo. Asimismo, no se realizan cambios sustanciales y no se modifica la intención anterior que tenía la empresa sobre la gestión de los activos.

26 P


IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”.

El Grupo ha optado por aplicar el modelo retrospectivo completo si bien no ha tenido impacto alguno.

3. Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante que el Consejo de Administración va a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	(2.813.273)	(5.658.517)
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.813.273)	(5.658.517)

Con fecha 30 de junio de 2021 se ha aprobado por el Accionista Único la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2020 por importe de 5.658.517 euros de pérdidas con cargo a resultados negativos de ejercicios anteriores.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1. Dependientes

Adquisición de control

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa en el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades dependientes del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad que consolida. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

Agregación.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

Handwritten initials and a signature in blue ink, including the letters 'P', 'A', and 'R'.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Eliminación inversión-patrimonio neto.

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza.

Según se define en el artículo 38 del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, si se consolidan sociedades que no constituyen un negocio, los elementos patrimoniales de una sociedad dependiente se reflejarán en las cuentas anuales consolidadas conforme a las reglas establecidas en el Plan General de Contabilidad para la adquisición de cada uno de ellos, tanto en la fecha de incorporación al grupo como en ejercicios posteriores, hasta su enajenación o disposición por otra vía.

En este caso, el valor contable de la participación se distribuirá en función del valor razonable relativo de los diferentes activos identificables adquiridos, y pasivos asumidos, sin que proceda el reconocimiento de fondo de comercio de consolidación o diferencia negativa de consolidación.

Socios externos.

La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos". La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores.

Eliminaciones de partidas intragrupo.

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

4.2. Fondo de comercio de consolidación

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el fondo de comercio de consolidación corresponde a las diferencias positivas surgidas entre el valor contable de la participación y el valor atribuido a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de las sociedades adquiridas.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se registra con cargo a los resultados del ejercicio.

P
NC
A

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El fondo de comercio se amortiza de forma lineal en diez años. La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado el fondo de comercio.

4.3. Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado intangible se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas. En particular se aplican los siguientes criterios:

Aplicaciones informáticas

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su precio de adquisición o coste de elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

4.4. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última aprobada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

<u>Coefficiente de amortización</u>	<u>%</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

El Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

4.5. Inversiones inmobiliarias.

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro se califican como inmovilizado en curso.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen más adelante.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores contables, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos llave en mano son aquellos en los que la transmisión del control (y de sus riesgos y beneficios) se produce con la entrega del bien. Los importes a cuenta iniciales entregados, se registran como anticipos y figuran en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, como en curso.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada.

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

4.6. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los cobros mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio a medida que éstos se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Adicionalmente, la Sociedad en el momento inicial da de baja el activo arrendado reconociendo el resultado correspondiente por la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable del mismo.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, la Sociedad registra un activo en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y un pasivo por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra. No se incluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con los mismos criterios que los aplicados al conjunto de los activos materiales (o intangibles), atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

4.7. Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

4.7.1. Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

4.7.1.1. Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene 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, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- **Créditos por operaciones no comerciales:** Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

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.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.7.1.2. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

En esta categoría se incluyen, activos financieros que, conforme a sus cláusulas contractuales, en fechas especificadas, se generan flujos de efectivo que corresponden únicamente a cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar, ni proceda clasificarlo en la categoría de “activos financieros a coste amortizado”.

También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como “Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias”.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles (incluidos los derechos preferentes de suscripción y similares, que en su caso haya tenido que pagar o se haya comprometido a pagar la Sociedad para adquirir el control del activo).

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos activos se valoran por su valor razonable, sin tener en cuenta los costes de transacción en los que pudiera incurrir la Sociedad en el caso de que se produjera su enajenación. Los cambios en el valor razonable que se producen en el activo financiero, se registran como un ingreso o un gasto directamente imputado al patrimonio neto, hasta que el mismo cause baja o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en el patrimonio neto, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los ingresos financieros (calculados por el método del tipo de interés efectivo) procedentes de los intereses que devenga el instrumento financiero se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, los dividendos que genere el activo financiero son registrados como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, si de manera indudable está repartiendo resultados que ha generado este desde que la Sociedad tomó el control del mismo. En caso contrario, se registran como menor valor del coste del activo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros clasificados en esta categoría, con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido desde su reconocimiento inicial, y que han ocasionado:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:
 - Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
 - De un cuarenta por ciento en su valor de cotización,

sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de reconocer una pérdida por deterioro de valor con anterioridad a que se produzca alguno de estas dos circunstancias.

No obstante, las correcciones valorativas procedentes y los resultados que proceden de las diferencias de cambios en activos financieros denominados en una moneda funcional distinta a la de la Sociedad, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen por la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro reconocida con anterioridad en la cuenta de pérdidas y ganancias, y el valor razonable, en el momento en el que se efectúa la valoración.

Las pérdidas por deterioro acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por la disminución de su valor razonable, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que exista evidencia objetiva del deterioro. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo que, el incremento del valor razonable correspondiese a un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.



LANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Reclasificación de activos financieros

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

A estos efectos, no son reclasificaciones los cambios derivados de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un elemento que anteriormente era un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero haya dejado de cumplir los requisitos para ser considerado como tal.
- b) Cuando un elemento pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

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

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

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

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

4.7.2. Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los socios de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran 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. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de 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. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

4.7.2.1. Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.7.2.2 Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar.
- b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:
 - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

4.7.2.3 Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

4.7.3 Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance abreviado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

uc
P
D

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad contabiliza los efectos de la aprobación de un convenio de acreedores en el ejercicio que se aprueba judicialmente siempre que de forma racional se prevea su cumplimiento. A tal efecto, la Sociedad registra dicha aprobación, realizará un registro en dos etapas:

- Primero analiza si se ha producido una modificación sustancial de las condiciones de la deuda para lo cual descuenta los flujos de efectivo de la antigua y de la nueva empleando el tipo de interés inicial, para posteriormente, en su caso (si el cambio es sustancial),
- Registrar la baja de la deuda original y reconocer el nuevo pasivo por su valor razonable (lo que implica que el gasto por intereses de la nueva deuda se contabiliza a partir de ese momento aplicando el tipo de interés de mercado en esa fecha).

4.8. Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio. Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

4.9. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

La conversión en moneda funcional de las transacciones expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

En el caso particular de los activos financieros de carácter monetario clasificados como disponibles para la venta, la determinación de las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio entre la fecha de la transacción y la fecha del cierre del ejercicio se realiza como si dichos activos se valorasen al coste amortizado en la moneda extranjera, de forma que las diferencias de cambio serán las resultantes de las variaciones en dicho coste amortizado como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio, independientemente de su valor razonable

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.10. Impuesto sobre beneficios

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

4.11. Provisiones y contingencias

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

4.11.1. Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

4.11.2. Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.



IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

4.12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El Grupo presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable.

Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

4.14. Ingresos y gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Los ingresos por arrendamientos se reconocen atendiendo al criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

4.15. Información segmentada

El Grupo procede a presentar información segmentada en función de las principales actividades realizadas por el Grupo y cuyos ingresos y costes son objeto de evaluación, revisión y discusión de forma separada por sus Organos de Gobierno. La información segmentada se presenta en la nota 22 de la presente memoria consolidada.

4.16. Estado de flujos de efectivo consolidado

El estado de flujos de efectivo consolidado ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios del grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Fondo de comercio de consolidación

El detalle del fondo de comercio en sociedades consolidadas desglosado por sociedad es el siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avalon Properties S.L.	247.997	247.997
	<u>247.997</u>	<u>247.997</u>
<u>Amortización inicial</u>	(60.267)	(35.467)
Entradas	(24.800)	(24.800)
<u>Amortización final</u>	<u>(85.067)</u>	<u>(60.267)</u>
Valor Neto Contable	<u>162.930</u>	<u>187.730</u>

El fondo de comercio de la sociedad dependiente Avalon Properties, S.L surgió en el ejercicio 2018 como consecuencia de que la participación en dicha sociedad fue adquirida en el ejercicio 2018.

Al cierre de cada ejercicio se procede a analizar el posible deterioro de dicho fondo de comercio. El Grupo estima que el fondo de comercio no ha sufrido deterioro durante el ejercicio 2021 ni el ejercicio 2020.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

6. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

Ejercicio 2021

	01/01/2021	Altas	Bajas	31/12/2021
<u>Valores bruto</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	2.040	-	-	2.040
	2.040	-	-	2.040
<u>Amortización Acumulada</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	(431)	(204)	-	(635)
	(431)	(204)	-	(635)
Valor Neto Contable	1.609	(204)	-	1.405

Ejercicio 2020

	01/01/2020	Altas	Bajas	31/12/2020
<u>Valores bruto</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	2.040	-	-	2.040
	2.040	-	-	2.040
<u>Amortización Acumulada</u>				
Patentes, licencias, marcas y similares	(227)	(204)	-	(431)
	(227)	(204)	-	(431)
Valor Neto Contable	1.813	(204)	-	1.609

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

7. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

Ejercicio 2021

	01/01/2021	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2021
<u>Coste</u>					
Otras instalaciones	1.833	89.699	-	-	91.532
Mobiliario	47.181	20.241	-	-	67.422
Equipos proc. Informac. y equip. electronicos	27.204	19.740	-	-	46.944
Anticipos e inmov. en curso	-	-	-	-	-
	76.218	129.680	-	-	205.898
<u>Amortización Acumulada</u>					
Otras instalaciones	(311)	(3.382)	-	-	(3.693)
Mobiliario	(8.346)	(4.575)	-	-	(12.921)
Equipos proc. Informac. y equip. electronicos	(12.816)	(8.151)	-	-	(20.967)
	(21.473)	(16.108)	-	-	(37.581)
Valor Neto Contable	54.745	113.572	-	-	168.317

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

	01/01/2020	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2020
<u>Coste</u>					
Otras instalaciones	1.833	-	-	-	1.833
Mobiliario	88.580	-	-	(41.399)	47.181
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	23.280	3.924	-	-	27.204
Anticipos e innov. en curso	124.034	-	-	(124.034)	-
	237.727	3.924	-	(165.433)	76.218
<u>Amortización Acumulada</u>					
Otras instalaciones	(128)	(183)	-	-	(311)
Mobiliario	(15.683)	(3.976)	-	11.313	(8.346)
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	(6.202)	(6.614)	-	-	(12.816)
	(22.012)	(10.773)	-	11.313	(21.473)
Valor Neto Contable	215.715	(6.849)	-	(154.120)	54.745

El inmovilizado material del Grupo recoge principalmente mobiliario de oficina y equipos informáticos. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

8. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

Ejercicio 2021

	01/01/2021	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2021
<u>Coste</u>					
Terrenos	68.562.332	22.254.880	-	9.264.443	100.081.655
Construcciones	84.840.375	32.104.636	-	(6.713.192)	123.658.203
Inversiones inmobiliarias en curso	17.229.183	954.193	-	(6.848.247)	11.335.129
	170.631.890	55.313.709	-	9.129.388	235.074.987
<u>Amortización Acumulada</u>					
Construcciones	(3.257.477)	(2.277.776)	-	-	(5.535.253)
	(3.257.477)	(2.277.776)	-	-	(5.535.253)
<u>Deterioros</u>					
Construcciones	(1.198.910)	(215.819)	133.324	-	(1.281.405)
	(1.198.910)	(215.819)	133.324	-	(1.281.405)
Valor Neto Contable	166.175.503	52.820.114	133.324	9.129.388	228.258.329

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

	01/01/2020	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2020
<u>Coste</u>					
Terrenos	66.190.482	2.371.850	-	-	68.562.332
Construcciones	76.795.198	8.003.778	-	41.399	84.840.375
Inversiones inmobiliarias en curso	12.088.107	5.900.050	(883.008)	124.034	17.229.183
	155.073.787	16.275.678	(883.008)	165.433	170.631.890
<u>Amortización Acumulada</u>					
Construcciones	(1.381.958)	(1.864.206)	-	(11.313)	(3.257.477)
	(1.381.958)	(1.864.206)	-	(11.313)	(3.257.477)
<u>Deterioros</u>					
Construcciones	-	(1.198.910)	-	-	(1.198.910)
	-	(1.198.910)	-	-	(1.198.910)
Valor Neto Contable	153.691.829	13.212.562	(883.008)	154.120	166.175.503

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler de viviendas.

Las altas del ejercicio 2021 se corresponden con las adquisiciones de proyectos llave en mano en Arganda del Rey, Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares y con la inversión realizada en proyectos de rehabilitación y acondicionamientos de las viviendas propiedad del Grupo. Durante el ejercicio 2020 las altas se correspondieron a la adquisición de un activo en Arganda del Rey y con la rehabilitación y acondicionamiento de viviendas.

Los trasposos del ejercicio 2021 se corresponden con la adjudicación definitiva de los inmuebles de la promoción de Arganda 1 por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº3 de Arganda del Rey con fecha de 10 de noviembre de 2021 como parte del procedimiento de ejecución hipotecaria del crédito previamente registrado por el Grupo en Inversiones financieras a corto plazo.

Asimismo, en 2021 se incluye el traspaso de los importes previamente registrados en Inversiones inmobiliarias en curso asociadas a los proyectos llave en mano adquiridos durante el ejercicio.

Las bajas del epígrafe de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 se correspondían con los acuerdos alcanzados por el Grupo para rescindir los proyectos llave en mano en curso de Rivas, Valdemoro, Alcalá P8, Cañaveral y Carabanchel. Como resultado de dichas cancelaciones, el Grupo procedió a dar de baja contra el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los importes activados hasta la fecha, correspondientes principalmente a honorarios de asesores legales y técnicos, así como a un importe desembolsado de 502 miles de euros en concepto de penalizaciones.

El importe de los gastos financieros activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 1.017.329 euros (1.278.629 euros en 2020), capitalizados en el ejercicio. Estos gastos correspondían a los intereses devengados por créditos hipotecarios con el Banco Sabadell (ver nota 15) y a los intereses devengados por los préstamos con partes vinculadas (ver nota 20), para financiar inmuebles que están en construcción o remodelación y que se espera que estén en condiciones de funcionamiento en un período de tiempo superior a un año.

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

- 1) **San Diego:** Inmueble situado en la calle Alfredo Castro Cambra, 2 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 29 de junio de 2018 y está sujeto a garantía hipotecaria con Banco Sabadell.

Handwritten signature and initials in blue ink.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- 2) **Ana de Austria:** Inmueble situado en Calle Ana de Austria 101-111 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 31 de agosto de 2018 y está sujeto a garantía hipotecaria con Banco Sabadell.
- 3) **Aligustre:** Inmueble situado en Calle Aligustre, 43 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 31 de octubre de 2018 y está sujeto a garantía hipotecaria con Banco Sabadell.
- 4) **Doctor Castelo:** Inmueble situado en Doctor Castelo, 22 (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 31 de agosto de 2018 y está sujeto a garantía hipotecaria con Banco Sabadell.
- 5) **Villaverde:** Inmueble situado en la Calle Vicente Carballal (Madrid). Este inmueble fue adquirido el 20 de diciembre de 2018 y está sujeto a garantía hipotecaria con Banco Sabadell.
- 6) **Arganda:** Situado en la avenida República de Argentina, 2 (Arganda del Rey). El inmueble se incorporó al perímetro como parte de la adquisición de la sociedad participada Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U. el 20 de diciembre de 2018 y está sujeto a garantía hipotecaria con Banco Sabadell.
- 7) **San Carlos 6:** Inmueble y local situado en la Calle San Carlos, 6 (Madrid). El inmueble fue adquirido el 7 de febrero de 2019 y está sujeto a garantía hipotecaria con Sabadell.
- 8) **Estrella Polar I:** Inmueble situado en la Calle Estrella Polar, 1 (Parla). El inmueble se incorporó al perímetro como parte de la adquisición de la sociedad participada Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U., el 21 de febrero de 2019 y está sujeto a garantía hipotecaria con Société Générale.
- 9) **Estrella Polar II:** Inmueble situado en la Calle Estrella Polar, 2 (Parla). El inmueble ha sido adquirido el 21 de marzo de 2019.
- 10) **Maldonado 24:** Inmueble situado en la Calle Maldonado 24 (Madrid). El inmueble ha sido adquirido el 12 de abril de 2019 y est  sujeto a garantía hipotecaria con Sabadell.
- 11) **Santa Ana 8:** Inmueble situado en la Calle Santa Ana 8 (Madrid). El inmueble ha sido adquirido el 6 de mayo de 2019 y est  sujeto a garantía hipotecaria con Bankinter.
- 12) **Villalbilla:** Inmueble situado en Villalbilla en la provincia de Madrid. El inmueble ha sido adquirido el 5 de septiembre de 2019 y est  sujeto a garantía hipotecaria con Société Générale.
- 13) **Alcobendas:** Inmueble situado en la calle Francisco Largo Caballero, 20 de Alcobendas en la provincia de Madrid. El inmueble se incorporó al perímetro como parte de la adquisición de la sociedad participada Compa a Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U. el 14 de junio de 2019 y est  sujeto a garantía hipotecaria con Sabadell.
- 14) **Balcón de Europa:** Inmueble situado en la Calle Lisboa, 7 de Arganda del Rey. El inmueble ha sido adquirido en dos fases, el 30 de diciembre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 respectivamente y est  sujeto a garantía hipotecaria con Société Générale.
- 15) **Arganda 1:** situado en la calle San Sebastián, 29 de Arganda del Rey. El inmueble ha sido adjudicado el 10 de noviembre de 2021.
- 16) **Mirador de Aldovea:** situado en la Calle Valle del Cabriel, 8 de Torrejón de Ardoz. El inmueble ha sido adquirido el 31 de marzo de 2021 y est  sujeto a garantía hipotecaria con Société Générale.
- 17) **Terrazas de Alcalá:** situado en la Calle México, 13 de Alcalá de Henares. El inmueble ha sido adquirido el 30 de agosto de 2021 y est  sujeto a garantía hipotecaria con Société Générale.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El Grupo tiene a 31 de diciembre de 2021 firmados cinco contratos llave en mano en Torrejón de Ardoz (Madrid), Villaverde (Madrid), Valdebebas (Madrid), Tetuán (Madrid) y Cañaveral (Madrid) con un precio de adquisición total previsto de 154 millones de euros (incluyendo anticipos ya entregados) que podrá ser ajustado en función de la superficie edificable, retrasos en la construcción o ahorros en los costes de construcción, registrados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias en curso. Se prevé que dichas promociones finalicen y sean adquiridos en los ejercicios 2022 y 2023.

La cartera a 31 de diciembre de 2021 del Grupo dispone una superficie total de 137.689 m² (96.983 m² a 31 de diciembre de 2020), siendo la ocupación a 31 de diciembre de 2021 del 84% (55% en 2020).

De cara a la determinación del valor de mercado, los administradores de la Sociedad dominante han encargado a un experto independiente la valoración de los inmuebles de los que es titular el Grupo. Las valoraciones han sido realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards en base a la edición del Red Book publicado en el año 2019.

La metodología utilizada por el valorador ha sido la de “Descuento de Flujo de Caja”. Se han valorado los dos tipos de activo que posee el Grupo (Inmuebles y Llave en mano).

Para estimar el valor de mercado de los inmuebles, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja teniendo en cuenta la proyección de los ingresos netos en un período de 10 años, realizando una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con la rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo. Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

En cuanto a la rentabilidad de salida se realizan proyecciones a 10 años. Para determinar el valor de cada inmueble en el año 10, se capitaliza la renta neta del último año en un rango de 3%-4,75% de rentabilidad, atendiendo a las ofertas actuales, a las últimas operaciones del entorno, a la localización, tipología, calidad, estado, y diferenciación de la competencia directa entre otros factores, así como el estado arrendaticio del inmueble o la duración media de los contratos. En ese momento, el inmueble se encontrará teóricamente alquilado a rentas de mercado.

Para los activos llave en mano, el valorador ha llevado a cabo un supuesto especial de valoración, dado que los activos llave en mano se corresponden a aproximaciones inmobiliarias residencias en curso de valoración, cuya entrega como producto terminado se producirá en fechas futuras, sin embargo, se ha valorado estos activos bajo el supuesto especial que se tratan de edificios terminados y a fecha de valoración se encuentran alquilados entre un 40% y 50%.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias calculado en función de las valoraciones realizadas asciende al 31 de diciembre de 2021 a un importe de 272.601.000 euros (179.751.000 euros en 2020) para los inmuebles y de 182.666.000 euros (219.584.000 euros en 2020) para los activos llave en mano.

El valor razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. Como resultado de dicha valoración, se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias en 2021 por importe de 82.495 euros (1.198.910 euros en 2020).

LANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 10 de febrero de 2020, se elevó a público un contrato privado por el cual se establecía la opción de compra de la Sociedad sobre 14 inmuebles. El ejercicio de dicha opción se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han cumplido. Por lo cual, de acuerdo con la normativa contable, esta opción no se ha valorado ni se ha reflejado importe alguno en las presentes cuentas anuales consolidadas.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de las inversiones inmobiliarias. En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los administradores estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar operativos

9.1. Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2019, dentro del epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado se incluía por importe de 499.213 euros de bienes en régimen de arrendamiento financiero. El arrendamiento financiero fue firmado el 22 de mayo de 2008 con Madrid de Leasing Corporación S.A. E.F.C. para la adquisición del terreno y el inmueble sito en la Avenida de la Dehesa Vieja nº15, Polígono industrial Dehesa Vieja, del Proyecto de Parcelación de San Sebastián de los Reyes cuyo vencimiento es 22 de mayo de 2020, quedando a finales del ejercicio 2019 una cuota pendiente de 19.553 euros (ver nota 15).

Con fecha de 22 de mayo de 2020, se ha procedido a ejecutar la opción de compra procediendo a la adquisición de dicho activo.

9.2. Arrendamientos Operativos

El Grupo actúa como arrendador de las inversiones inmobiliarias de las que es titular.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas por los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	<u>Cuotas mínimas</u>	<u>Cuotas mínimas</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Menos de un año	8.536.993	3.726.636
Entre uno y cinco años	32.479.257	12.330.520
Mas de cinco años	10.923.700	3.944.318
	<u>51.939.950</u>	<u>20.001.474</u>

Los gastos del Grupo en su posición de arrendatario se corresponden con el alquiler de las oficinas de Avalon Properties, S.L.

En 2021 venció el contrato de alquiler de las anteriores oficinas corporativas en calle Ortega y Gasset 21, Madrid, procediendo a trasladar sus oficinas a calle Serrano 57, Madrid, mediante la firma de un nuevo contrato de arrendamiento con vencimiento el 31 de diciembre de 2025.

	<u>Cuotas mínimas</u>	<u>Cuotas mínimas</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Menos de un año	194.700	22.800
Entre uno y cinco años	630.720	-
Mas de cinco años	-	-
	<u>825.420</u>	<u>22.800</u>

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

10. Activos financieros a largo y a corto plazo

El detalle por categorías de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Inversiones financieras a largo plazo	Inversiones financieras a corto plazo		
	Créditos, derivados y otros	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	988.092	7.272.411	819.565	9.080.068
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	390.912	-	-	390.912
	<u>1.379.004</u>	<u>7.272.411</u>	<u>819.565</u>	<u>9.470.980</u>

Ejercicio 2020

	Inversiones financieras a largo plazo	Inversiones financieras a corto plazo		
	Créditos, derivados y otros	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	232.952	16.322.775	1.245.766	17.801.493
	<u>232.952</u>	<u>16.322.775</u>	<u>1.245.766</u>	<u>17.801.493</u>

El saldo registrado en activos financieros a coste amortizado a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 incluye por importe de 371.565 euros (232.952 euros en 2020) las fianzas recibidas de los arrendatarios depositadas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid).

Asimismo, el Grupo registra en inversiones financieras a largo plazo un importe de 390.912 euros en 2021 (0 euros en 2020) correspondiente al valor razonable de un derivado de cobertura de tipo CAP sobre el tipo de interés EURIBOR aplicable al préstamo descrito en la nota 10.

El saldo registrado en activos financieros a coste amortizado a corto plazo se compone de:

- Dentro de la partida "Valores representativos de deuda" por importe de 7.272.411 euros en 2021 (16.319.275 euros en 2020) se recogen principalmente dos créditos hipotecarios en ejecución garantizados con inmuebles localizados en Sanchinarro (Madrid) y Arganda del Rey.
 - Arganda: Crédito hipotecario garantizado con 69 inmuebles situados en la localidad de Arganda del Rey (Comunidad de Madrid) por importe de 0 euros en 2021 (8.993.743 euros en 2020) que fue adquirido a la SAREB en agosto de 2018.

Con fecha 3 de agosto de 2020, el Grupo resultó adjudicatario provisional en la subasta de los inmuebles sobre los que recaen la garantía hipotecaria.

Durante el ejercicio 2020 se generó un ingreso financiero de 113.487 euros por la actualización de dicho crédito (0 euros en 2021).

Mc P
AP

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 10 de noviembre de 2021, el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción N°3 de Arganda del Rey procedió a adjudicar a favor del Grupo dichos inmuebles, registrando una baja dentro de la partida “Valores representativos de deuda” por importe de 9.129.388 euros (ver nota 8).

- Sanchinarro: Crédito hipotecario garantizado con 18 viviendas y 19 garajes en el barrio de Sanchinarro (Madrid) por importe de 7.272.411 en 2021 (7.325.532 euros en 2020) que fue adquirido a Deutsche Bank en agosto de 2018..

Con fecha de 11 de marzo de 2021, el Grupo resultó adjudicatario provisional en la subasta de los inmuebles sobre los que recaen la garantía hipotecaria.

Durante el ejercicio 2020 se generó un ingreso financiero de 102.182 euros por la actualización de dicho crédito (0 euros en 2021).

- En el ejercicio 2021 y 2020 se registra un préstamo concedido a uno de los socios de Avalon Properties S.L, (Duron Properties, S.L.U.) por importe de 39.680 euros con fecha 24 de septiembre de 2018 (ver nota 20). Este préstamo devenga el interés legal del dinero. Los intereses devengados y no cobrados registrados al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 3.647 euros (2.456 euros en el ejercicio 2020).
- Adicionalmente, en el ejercicio 2021 se registra una línea de crédito con uno de los socios de Avalon Properties S.L, (Duron Properties, S.L.U.) por importe de 555.530 euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés del 3%. Los intereses devengados y no cobrados registrados al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 17.670 euros.
- El epígrafe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance consolidado adjunto recoge el saldo pendiente de cobro asociado a los arrendamientos. Durante el ejercicio 2021 se ha registrado un gasto de deterioro de saldos a cobrar por importe de 109.303 euros (226.293 euros en 2020).
- Dentro de “Otros activos financieros” a corto plazo, se incluía en el ejercicio 2020 principalmente imposiciones a plazo fijo en el Banco Sabadell por importe de 1.016.873 euros con vencimiento en el ejercicio 2021 y con un interés del 0%.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los Administradores estiman que el valor razonable de los activos financieros a corto plazo y su importe en libros no tienen diferencias significativas.

El detalle de los vencimientos de los saldos mantenidos es el siguiente:

Ejercicio 2021

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Préstamos y partidas a cobrar	7.272.411	-	-	-	616.527	7.888.938
Créditos a empresas (nota 20)	426.310	-	-	-	-	426.310
Deudores y cuentas por cobrar (nota 11)	375.507	-	-	-	-	375.507
Otros activos financieros	17.748	-	-	315.827	446.650	780.225
	8.091.976	-	-	315.827	1.063.177	9.470.980

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Préstamos y partidas a cobrar	16.322.775	-	-	-	-	16.322.775
Créditos a empresas (nota 20)	61.011	-	-	-	-	61.011
Deudores y cuentas por cobrar (nota 11)	160.095	-	-	-	-	160.095
Otros activos financieros	1.024.660	-	-	-	232.952	1.257.612
	17.568.541	-	-	-	232.952	17.801.493

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Clientes prest. de servicios	161.792	151.136
Clientes empresas del grupo y asociadas	209.258	-
Otros deudores	4.457	8.959
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Ver nota 17)	596.913	785.841
Total	972.420	945.936

El saldo de “Clientes” se presenta neto de correcciones por deterioro, el importe de deterioro a cierre del ejercicio 2021 es de 209.834 euros (113.736 euros en 2020). Los correspondientes deterioros se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos. En el ejercicio 2021 se han realizado dotaciones y registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por un importe de 109.303 euros (226.293 euros en 2020).

12. Política y gestión de riesgos

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

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

12.1. Factores de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado y contrata para los nuevos contratos de arrendamientos pólizas de seguro de impago. Las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación a la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

12.2. Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y de disposición de líneas de crédito.

La financiación recibida a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido contratada tanto con entidades de crédito como con la Sociedad matriz última.

12.3. Riesgo de interés

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

	31.12.2021	31.12.2020
Bancos y cajas	2.288.662	1.650.357
Total	2.288.662	1.650.357

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene tesorería restringida por los contratos de financiación firmados con distintas entidades bancarias por importe de 995.880 euros (a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tenía tesorería restringida en entidades financieras).

14. Fondos Propios

14.1. Capital social

El capital social asciende a 6.187.234 euros (5.000.000 en 2020), representado por 6.187.234 acciones (5.000.000 acciones en 2020) de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante acciones nominativas todas ellas de la misma clase y serie.

Con fecha de 3 de febrero de 2020 el Accionista Único procedió a desembolsar los dividendos pasivos que se encontraban pendientes de desembolsar que ascendían al 75% de la cifra del capital social a esa fecha (45.000 euros). Asimismo, en esa misma fecha se procedió a ampliar el capital social, fijado en la cifra de 60.000 euros totalmente suscrito y desembolsado, en 4.940.000 euros, es decir, hasta la cifra de 5.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.940.000 nuevas acciones de la misma serie y clase. El desembolso de dicha ampliación se realizó con cargo a las reservas disponibles contenidas en la cuenta "Otras aportaciones de socios"

El grupo no dispone de acciones propias.

Con fecha 27 de abril de 2020, los administradores de la Sociedad Dominante procedieron a solicitar la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en Euronext Access, encargando a Euroclear France, S.A. la llevanza del registro contable de las acciones.

MC
P
A

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad Dominante ha realizado durante el ejercicio 2021 ampliaciones de capital por un importe de 1.187.234 euros de capital social y 2.733.638 euros de prima de emisión.

Parte de estas acciones han sido suscritas por accionistas minoritarios, por lo que la participación de la Sociedad AEREF V Iberian Residential Holdings, S.a.r.l. ha pasado del 100% a 31 de diciembre de 2020 a 98,04% a 31 de diciembre de 2021. Como resultado de estas aportaciones, con fecha 14 de abril de 2021 la Sociedad Dominante ha dejado de tener consideración de sociedad Unipersonal.

14.2 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2021 no se han recibido nuevas aportaciones de accionistas.

Durante el ejercicio 2020, se recibieron aportaciones del Accionista Único, AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L. por importe de 1.953.900 euros y se devolvieron aportaciones por importe de 2.975.000 euros.

Adicionalmente, de acuerdo con lo indicado en la nota 14.1., con fecha 3 de febrero de 2020 fue completada una ampliación de capital por importe de 4.940.000 euros que fue desembolsada con cargo a otras aportaciones de socios.

Asimismo, el Accionista Único acordó con fecha de 20 de agosto de 2020 la compensación de las pérdidas acumuladas de la Sociedad Dominante correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019 por importe de 4.738.507 euros contra la partida de Otras aportaciones de socios.

14.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Su desglose es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.658.517)	-
Reservas en sociedades consolidadas	<u>(17.110.026)</u>	<u>(7.321.018)</u>
Total	<u>(22.768.543)</u>	<u>(7.321.018)</u>

14.4 Reserva Legal

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

Esta reserva no está constituida al cierre de los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

14.5 Socios externos

El movimiento de socios externos es el siguiente:

	Avalon Properties, S.L.
Saldo al 31.12.2019	334.723
Resultado 2020	122.586
Variación en el perímetro	(33.539)
Saldo al 31.12.2020	423.770
Resultado 2021	101.872
Variación en el perímetro	-
Saldo al 31.12.2021	525.642

La variación en el perímetro del ejercicio 2020 se correspondía con la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de una participación adicional del 5% en Avalon Properties, S.L. a Duron Properties que se completó el 28 de mayo de 2020.

El detalle de socios externos por sociedades es el siguiente

Sociedad	2021	2020
Avalon Properties, S.L.	525.642	423.770
	525.642	423.770

15. Pasivos financieros a largo plazo y a corto plazo

a) Clasificación por categorías

El detalle por categorías de los diferentes pasivos financieros a largo y corto plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

Deudas a largo plazo				
	Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 20)	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
<u>Categorías:</u>	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Pasivos financieros a coste amortizado	114.252.681	123.282.366	1.045.610	238.580.657
	114.252.681	123.282.366	1.045.610	238.580.657
	114.252.681	123.282.366	1.045.610	238.580.657

Deudas a corto plazo				
	Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 20)	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
<u>Categorías:</u>	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Pasivos financieros a coste amortizado	15.914.256	2.304.051	2.873.295	21.091.602
	15.914.256	2.304.051	2.873.295	21.091.602
	15.914.256	2.304.051	2.873.295	21.091.602

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

	Deudas a largo plazo			
	Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 20)	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
<u>Categorías:</u>				
Pasivos financieros a coste amortizado	80.831.655	60.220.433	490.488	141.542.576
	80.831.655	60.220.433	490.488	141.542.576

	Deudas a corto plazo			
	Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 20)	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
<u>Categorías:</u>				
Pasivos financieros a coste amortizado	46.256.544	1.587.905	7.163.698	55.008.147
	46.256.544	1.587.905	7.163.698	55.008.147

Durante el ejercicio 2021 se ha pagado un importe de 5.000.000 euros por una deuda contraída con los antiguos propietarios de la sociedad dependiente Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos S.L.U correspondiente al pago aplazado del proceso de compraventa de la sociedad dependiente.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Entidad	Fecha	Importe	Carencia	Vencimiento	Intereses	2021	2020
Sabadell	26/07/2019	2.900.000	12 meses	60 meses	1,60%	2.784.329	2.828.324
Sabadell	02/08/2019	700.000	12 meses	60 meses	1,60%	674.089	684.338
Sabadell	02/08/2019	20.466.000	12 meses	60 meses	1,60%	19.730.412	20.038.663
Sabadell	30/07/2019	2.500.000	12 meses	60 meses	1,60%	2.399.243	2.436.767
Sabadell	15/07/2019	5.700.000	24 meses	60 meses	1,60%	5.585.606	5.623.593
Sabadell	02/08/2019	4.100.000	12 meses	60 meses	1,60%	3.946.266	4.005.550
Sabadell	02/08/2019	3.500.000	24 meses	60 meses	1,60%	3.420.152	3.449.857
Sabadell	15/07/2019	5.100.000	24 meses	60 meses	1,60%	4.997.392	5.031.281
Sabadell	28/01/2021	750.000	12 meses	45 meses	2,25%	712.675	-
Sabadell	28/01/2021	775.000	12 meses	45 meses	2,25%	562.715	-
Bankinter	26/03/2021	3.500.000	18 meses	174 meses	Euribor + 2%	3.448.189	-
Bankinter	28/06/2021	5.025.126	48 meses	48 meses	Euribor + 1,25%	5.011.978	-
Bankinter	23/08/2021	4.000.000	48 meses	48 meses	Euribor + 1,25%	3.957.735	-
Deutsche Bank	21/02/2007	4.500.000	120 meses	480 meses	Euribor + 0,9%	-	3.941.117
Sabadell	31/07/2019	3.200.000	12 meses	48 meses	1,60%	-	3.127.561
Sabadell	10/09/2021	2.276.000	12 meses	12 meses	2,50%	1.020.225	853.821
Sabadell	19/06/2020	10.000.000	12 meses	180 meses	2,25%	9.716.999	9.787.464
Société Générale	09/03/2021	72.000.000	48 meses	48 meses	Euribor + 2,25%	57.618.412	-
		150.992.126				125.586.417	61.808.336

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía concedidos préstamos hipotecarios con distintas entidades bancarias por importe total de 131.991.000 euros (62.666.000 euros en 2020) de los que a 31 de diciembre de 2021 había un saldo pendiente a coste amortizado de 115.596.479 euros (60.954.515 euros en 2020). Dichos préstamos tienen unas carencias entre 12 y 24 meses, y unos vencimientos entre 48 y 60 meses.

Asimismo, varias sociedades del grupo tienen concedida varias líneas de crédito con Banco Sabadell y Bankinter por importe de 11.301.126 euros (2.276.000 euros en 2020) de los que se habían dispuesto 9.989.938 euros a 31 de diciembre de 2021 (853.821 euros en 2020).

NEP
A

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

La deuda mantenida con entidades bancarias se encuentra garantizado con hipotecas sobre distintos inmuebles propiedad del grupo descritos en la nota 8. A la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas de dichos contratos.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos con entidades de crédito es el siguiente:

(euros)	31.12.2021	31.12.2020
1 año	2.304.051	1.587.905
2 años	1.338.578	1.220.010
3 años	42.236.501	1.277.568
4 años	68.268.652	44.922.540
5 años y siguientes	11.438.635	12.800.313
	125.586.417	61.808.336

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2021 han ascendido a 2.871.671 euros (1.261.364 euros en 2020).

El Grupo ha garantizado al Banco Sabadell el pago de las cuotas de los préstamos formalizados en el ejercicio, autorizando a la entidad financiera a aplicar los importes de los arrendamientos de distintos edificios en propiedad, al pago hasta donde alcancen, de las cuotas de amortización pactadas. Si los importes de los arrendamientos fueren superiores a las cuotas del préstamo, el Grupo, con posterioridad al adeudo de la cuota mensual de amortización del préstamo, y dentro de la cuota mensual de amortización del préstamo, y dentro de lo que reste del mes, podrá disponer del importe sobrante.

Asimismo, el Grupo, se obliga por los préstamos formalizados con el Banco Sabadell, respecto de los futuros contratos de arrendamiento que puedan formalizarse en relación con las fincas referidas en las mismas, y a ceder en favor de la entidad financiera, los derechos de cobro que puedan llegar a ostentar frente a los futuros arrendatarios. Esta concesión se ha constituido en superposición de garantías.

Con fecha de 9 de marzo de 2021, el Grupo ha firmado un acuerdo de financiación "Facility Agreement" con Société Générale, Sucursal en España como banco agente por un importe máximo que asciende a 72 de millones de euros en su conjunto.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha realizado disposiciones por importe de 59,8 millones de euros destinados principalmente a cancelar los préstamos hipotecarios con Deutsche Bank y Sabadell, repagar el principal pendiente de la deuda "Interest Bearing Bridge Facility Agreement" mantenida con la matriz de la sociedad dominante (ver nota 20), financiar los costes asociados a la financiación y financiar parcialmente las adquisiciones de los inmuebles llave en mano.

Dicha financiación, que tiene un vencimiento a cuatro años desde su firma, devenga un tipo de interés de mercado.

El acuerdo de financiación incluye cláusulas en relación con el cumplimiento de ratios, tanto asociadas con la proporción del valor de la deuda dispuesta respecto de los activos inmobiliarios incluidos en el perímetro "Loan to Value" como respecto a la proporción de dicha deuda respecto a los ingresos generados por las promociones propiedad de las sociedades prestamistas "Debt Yield". Los Administradores consideran que dichas condiciones se han cumplido a 31 de diciembre de 2021 y se esperan cumplir los próximos 12 meses.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

b) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	15.914.256	-	-	-	114.252.681	130.166.937
Débitos y partidas a pagar	2.304.051	1.338.578	42.236.501	68.268.652	11.438.635	125.586.417
Otros pasivos financieros	1.774.419	-	-	-	1.045.610	2.820.029
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	237.000	-	-	-	-	237.000
Acreeedores (nota 16)	861.876	-	-	-	-	861.876
Total	21.091.602	1.338.578	42.236.501	68.268.652	126.736.926	259.672.259

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	46.256.544	-	-	-	80.831.655	127.088.199
Débitos y partidas a pagar	1.587.905	1.220.010	1.277.568	44.922.540	12.800.313	61.808.336
Otros pasivos financieros	5.358.949	-	-	-	490.488	5.849.437
Acreeedores (nota 16)	1.804.749	-	-	-	-	1.804.749
Total	55.008.147	1.220.010	1.277.568	44.922.540	94.122.456	196.550.721

16. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar del pasivo corriente es como sigue:

	31.12.2021	31.12.2020
Acreeedores varios	802.675	1.767.580
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	237.000	-
Pasivos por impuesto corriente (nota 17)	-	91.006
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17)	226.147	201.421
Anticipos de clientes	59.201	37.169
Total	1.325.023	2.097.176

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	5
Ratio de operaciones pagadas	13	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	11
	2021	2020
	Importe	Importe
Total pagos realizados	26.083.270	21.165.853
Total pagos pendientes	1.453.317	1.888.318

Handwritten signature/initials

LANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

17. Situación fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

31 de diciembre de 2021		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	561.863	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	200.692
Activo por impuesto corriente	-	-
Activo por impuesto diferido	-	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	35.050	-
Pasivo por impuesto corriente	-	3.884
Organismos de la Seguridad Social	-	21.571
	596.913	226.147

Ejercicio 2020

31 de diciembre de 2020		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	691.226	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	182.355
Activo por impuesto corriente	-	-
Activo por impuesto diferido	-	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	94.615	-
Pasivo por impuesto corriente	-	91.006
Organismos de la Seguridad Social	-	19.066
	785.841	292.427

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó por unanimidad que el Grupo se acogiese al Régimen Especial de grupo de entidades previsto en el artículos 163 quinquies a 163 nonies de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, 61 bis a 61 sexies del Real Decreto 1624/1992., con efectos a partir del ejercicio que se iniciará el 1 de enero de 2019, por lo que los importes a pagar o cobrar por el Impuesto del Valor Añadido se tratarán a partir de dicha fecha como saldos acreedores o deudores con empresas del Grupo. A estos efectos, se realizó la correspondiente comunicación de los acuerdos anteriormente señalados a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 163, sexies cinco de la Ley del IVA con fecha 28 de diciembre de 2018 tributando consecuentemente desde el ejercicio 2019 en régimen de declaración consolidada.

Asimismo, con fecha de 26 de diciembre de 2019 se realizó la correspondiente comunicación de los acuerdos anteriormente señalados a la Administración Tributaria para el resto de Sociedades que se incorporaron al Grupo durante el ejercicio 2019 conforme a lo dispuesto en el artículo 163, sexies cinco de la Ley del IVA tributando consecuentemente desde el ejercicio 2020 la totalidad de las sociedades del Grupo en régimen de declaración consolidada.

NE
D
P

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

El Grupo no se acoge al Régimen de tributación consolidada de los Grupos de Sociedades previsto en la Ley 43/1995, y se registra el gasto que le corresponde individualmente en concepto de impuesto sobre sociedades.

La conciliación entre el resultado contable consolidado y la suma de bases imponibles del perímetro de consolidación de los ejercicios 2021 y 2020, es la siguiente:

Ejercicio 2021

2021	Régimen fiscal	Resultado antes de impuestos	Diferencias permanentes	Base Imponible	BINS	Base Imponible	Cuota líquida
Avalon Properties, S.L.	General	221.525	-	221.525	-	221.525	55.381
Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(379.979)	-	(379.979)	-	(379.979)	-
Muflina Investments SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(2.524.412)	-	(2.524.412)	-	(2.524.412)	-
Iante Investments SOCIMI, S.A.	SOCIMI	(2.813.273)	-	(2.813.273)	-	(2.813.273)	-
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(768.986)	-	(768.986)	-	(768.986)	-
Nuciva Investments, S.L.U.	General	(276.532)	-	(276.532)	-	(276.532)	-
Jurisa Investments, S.L.U.	EDAV	(1.479.513)	-	(1.479.513)	-	(1.479.513)	-
Dalandia Investments, S.L.U.	EDAV	(2.766.595)	-	(2.766.595)	-	(2.766.595)	-
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(269.624)	-	(269.624)	-	(269.624)	-
Zonko Investments, S.L.U.	General	(102.812)	-	(102.812)	-	(102.812)	-
Aracalis Investments, S.L.U.	General	(889)	-	(889)	-	(889)	-
Total							55.381

Las sociedades del Grupo, excepto Nuciva Investments, S.L.U., Jurisa Investments, S.L.U., Dalandia Investments S.L.U., Zonko Investments S.L.U. y Avalon Properties, S.L., están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Las sociedades del Grupo Dalandía Investments, S.L.U. y Jurisa Investments, S.L.U. se encuentran acogidas desde el 1 de enero de 2020 al régimen especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV). El resto de las sociedades aplica el régimen general.

Ejercicio 2020

2020	Régimen fiscal	Resultado antes de impuestos	Diferencias permanentes	Base Imponible	BINS	Base Imponible	Cuota líquida
Avalon Properties, S.L.	General	364.027	-	364.027	-	364.027	91.006
Pinarcam Vivienda Joven SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(100.762)	-	(100.762)	-	(100.762)	-
Mufina Investments SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(3.017.202)	-	(3.017.202)	-	(3.017.202)	-
Iante Investments SOCIMI, S.A.	SOCIMI	(5.658.517)	-	(5.658.517)	-	(5.658.517)	-
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(438.296)	-	(438.296)	-	(438.296)	-
Nuciva Investments, S.L.U.	General	(245.089)	-	(245.089)	-	(245.089)	-
Jurisa Investments, S.L.U.	EDAV	(2.514.358)	-	(2.514.358)	-	(2.514.358)	-
Dalandía Investments, S.L.U.	EDAV	(1.291.647)	-	(1.291.647)	-	(1.291.647)	-
Burgo de Buenavista Gestión SOCIMI, S.L.U.	SOCIMI	(292.315)	-	(292.315)	-	(292.315)	-
Zonko Investments, S.L.U.	General	(323.723)	-	(323.723)	-	(323.723)	-
						Total	91.006

El importe reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al gasto por impuesto de sociedades atribuible al grupo se desglosa de la siguiente manera:

	2021	2020
Impuesto corriente	55.381	91.006
Impuesto diferido	-	236.121
Total gasto/ingreso IS	55.381	327.127

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que el Grupo obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. El grupo procedió a deteriorar el saldo de créditos fiscales en el ejercicio 2020 por importe de 236.121 euros.

Handwritten initials and a triangle symbol.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El detalle de las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Ejercicio	2021	2020
2009	73.086	73.086
2012	20.137	20.137
2013	18.754	18.754
2014	141.545	141.545
2015	170.882	170.882
2017	199.242	199.242
2018	288.573	288.573
2019	1.582.869	1.582.869
2020	4.104.722	-
Total	6.599.810	2.495.088

Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2021 las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios pendientes de prescripción. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Handwritten marks: A blue checkmark, the letter 'P', and a blue scribble.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe neto cifra de negocios

Los ingresos por prestación de servicios durante el ejercicio 2021 y 2020 han sido obtenidos en su totalidad en España principalmente por los arrendamientos de las promociones y su desglose es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Muflina Investments Socimi, S.L.U.	1.792.030	1.683.077
Pinarcam Vivienda Joven Socimi, S.L.U.	474.600	474.404
Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos S.L.U.	320.497	402.696
Jurisa Investments S.L.U.	1.988.885	691.168
Dalandia Investments S.L.U.	1.370.544	348.943
Burgo de Buenavista Gestión Socimi S.L.U.	359.241	301.426
	<u>6.305.797</u>	<u>3.901.714</u>

Del importe de ingresos por alquiler de inmuebles reconocido durante el ejercicio 2021, una cifra de 337.911 euros (235.662 euros en 2020) corresponde a ingresos por linealización de bonificaciones incluidas en los contratos de arrendamiento, cuya contrapartida ha sido una cuenta de Periodificaciones de activo a corto plazo.

18.2 Otros ingresos de explotación

El epígrafe “Otros ingresos de explotación” incluye principalmente a 31 de diciembre de 2021 la facturación por los servicios prestados por la sociedad Avalon Properties, S.L. a la sociedad vinculada Gunile Investments, S.L.U. y al grupo Dorsono Investments, S.L.U. por importe de 980.282 euros (79.139 euros a 31 de diciembre de 2020) (ver nota 20).

18.3 Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(2.193.475)	(1.429.667)
Cargas sociales		
Seguridad social	(234.444)	(192.509)
	<u>(2.427.919)</u>	<u>(1.622.176)</u>

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

18.4 Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Alquiles y arrendamientos	134.862	55.869
Reparaciones y Conservación	1.331.807	861.427
Servicios profesionales independientes	2.390.719	3.624.611
Primas de seguro	328.371	164.254
Servicios bancarios	80.937	85.655
Publicidad y márketing	456.281	262.494
Suministros y otros servicios	425.147	304.529
Otros servicios	877.118	1.172.504
Tributos	517.272	433.462
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	109.303	226.293
	6.651.817	7.191.098

18.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

	2021	2020
Fondo de comercio de consolidación (Nota 5)	24.800	24.800
Inmovilizado intangible (Nota 6)	204	204
Inmovilizado material (Nota 7)	16.108	10.773
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	2.277.776	1.864.206
	2.318.888	1.899.983

19. Resultado financiero

19.1 Gastos financieros

Su desglose es el siguiente:

	2021	2020
Intereses deudas empresas grupo (Nota 20)	5.810.497	6.702.445
Intereses deudas con entidades de Crédito (Nota 15)	2.871.671	1.261.364
	8.682.168	7.963.809

19.2 Ingresos financieros

Su desglose es el siguiente:

	2021	2020
Otros ingresos financieros (Nota 10)	88.173	241.881
Incorporación al activo de gastos financieros	1.017.329	1.278.629
	1.105.502	1.520.510

Dentro de la partida "Otros ingresos financieros" a 31 de diciembre de 2020 se registraron los ingresos financieros derivados de la actualización de las deudas descritas en la Nota 10, mientras que en 2021 recoge principalmente el ingreso reconocido como consecuencia de la cancelación de la deuda con Deutsche Bank por importe de 70.315 euros descrita en la nota 15 con descuento.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

20. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L.	Entidad dominante
Duron Properties, S.L.U.	Otras partes vinculadas
Gunile Investments, S.L.U.	Otras partes vinculadas
Dorsono Investments, S.L.U.	Otras partes vinculadas
Madrid Affordable Housing 2021, S.A.U.	Otras partes vinculadas
Madrid Affordable Housing Development 2021, S.A.U.	Otras partes vinculadas
Ares Management Luxembourg	Otras partes vinculadas

El detalle de las operaciones con sociedades del grupo, multigrupo y asociadas en el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Concepto	2021 Ingreso/(gasto)		2020 Ingreso/(gasto)	
	Servicios prestados	Intereses devengados	Servicios prestados	Intereses devengados
Entidad dominante	-	(5.810.497)	-	(6.702.445)
Otras partes vinculadas	980.282	17.856	79.139	1.193
Total empresas grupo y asociadas	980.282	(5.792.641)	79.139	(6.701.252)

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas en el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

Concepto	Saldos deudores			Saldos acreedores	
	Clientes	Créditos l/p	Créditos c/p	Préstamos l/p	Préstamos c/p
Entidad dominante	-	-	18.867	(113.339.119)	(15.877.949)
Otras empresas del Grupo	13.484	-	-	-	-
Otras partes vinculadas	195.774	616.527	407.443	(913.562)	(36.307)
Total empresas grupo y asociadas	209.258	616.527	426.310	(114.252.681)	(15.914.256)

Ejercicio 2020

Concepto	2020 Activo (Pasivo)		
	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Créditos c/p	Préstamos l/p	Préstamos c/p
Entidad dominante	-	(80.831.655)	(46.256.544)
Otras partes vinculadas	61.011	-	-
Total empresas grupo y asociadas	61.011	(80.831.655)	(46.256.544)

El Grupo realiza disposiciones de deuda de su sociedad matriz AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L. a través de los siguientes acuerdos marco firmados por cada una de las sociedades del Grupo de forma directa con la Sociedad dominante:

uc
P
A

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- “Interest Bearing Credit Facility Agreement” con un vencimiento a diez años y un tipo de interés anual comprendido entre el 3% y 9%. A 31 de diciembre había un saldo de principal pendiente de pago de 113,34 millones de euros (80,8 millones de euros en 2020), ascendiendo las disposiciones totales realizadas en 2021 a 32,6 millones de euros, (19,3 millones de euros de disposiciones en 2020, de las cuales 2.975.000 euros de disposiciones no dinerarias). Adicionalmente se ha devengado un gasto financiero asociado por importe de 4,3 millones de euros (4,6 millones de euros en 2020), encontrándose dichos intereses como pendientes de pago en el pasivo corriente del Balance Consolidado.
- “Interest Bearing Credit Bridge Agreement” con un vencimiento a un año y un tipo de interés anual del 5% desde la fecha de disposición. A 31 de diciembre de 2021 había un saldo de principal pendiente de pago de 0 millones de euros (32,9 millones de euros en 2020). Durante el ejercicio 2021 no se han realizado disposiciones, habiéndose repagado un saldo de 32,9 millones de euros (repagos por 9 millones de euros en 2020). Adicionalmente, se ha devengado un gasto financiero asociado por importe de 329.369 euros (2,1 millones de euros en 2020), encontrándose dichos intereses parcialmente pendientes de pago en el pasivo corriente del Balance Consolidado.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, se registra en el activo corriente del Balance Consolidado un préstamo concedido a uno de los socios de Avalon Properties S.L. (Duron Properties, S.L.U.) por importe de 39.680 euros con fecha 24 de septiembre de 2018. Este préstamo devenga el interés legal del dinero. Los intereses devengados y no cobrados registrados al cierre del ejercicio ascienden a 3.647 euros (2.456 euros en 2020).

Asimismo, en el ejercicio 2021 se registra una línea de crédito con este mismo socio por importe de 555.530 euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés del 3%. Los intereses devengados y no cobrados registrados al cierre del ejercicio ascienden a 17.670 euros.

El epígrafe de préstamos a largo plazo con otras partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 se corresponde con los préstamos recibidos por la sociedad Durón Properties, S.L. y de parte del equipo directivo por importe total de 913.562. Dichos préstamos tienen un vencimiento de 10 años y devengan un tipo de interés del 7%.

Con fecha 27 de julio de 2018 se firmó un pacto de socios entre Iante Investments SOCIMI, S.A. Avalon Properties, S.L., y Duron Properties S.L. así como un contrato marco de inversión (“Framework Agreement”), entre AEREF V Iberian Residential Holding, SARL y Duron Properties, S.L. en el que se detallan los acuerdos de negocio entre las mismas.

Dicho Framework Agreement establece que Avalon Properties, S.L. es la sociedad que dirigirá las operaciones e inversiones a llevar a cabo y que para ello se firmará entre Avalon Properties, S.L. y las sociedades de la estructura que se cree en España un “Management Agreement”. Asimismo, en dicho Framework Agreement se acuerda que Duron Properties S.L. da a Aeref V Iberian Residential Holding, S.a.r.l una opción de compra del 49,90% de las acciones de Avalon Properties, S.L. para ser ejercitada por Aeref V Iberian Residential Holding, S.a.r.l en caso de incumplimiento por Duron Properties, S.L. de alguna de sus obligaciones al precio de 1 euro, siendo la diferencia entre el valor razonable de las acciones y dicho el euro la penalización por el incumplimiento. Asimismo, Durón Properties, S.L. da en el mismo momento una opción de venta a Aeref V Iberian Residential Holding, S.a.r.l para que este pueda vender sus acciones en Avalon a Duron Properties, S.L. por el mayor precio entre 1 euro y el valor neto contable de las acciones. No obstante, en caso de que se produzca un incumplimiento por parte del CEO tal y como se define en el Framework Agreement (“Key Man Event”) el precio de ejercicio será el valor razonable de las acciones.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Con fecha de 20 de diciembre de 2019, se firma un acuerdo de compra, por el cuál Duron Properties S.L. venderá 300 participaciones de Avalon Properties S.L a Iante Investments Socimi S.A., las cuales representan un 5% del capital social. El precio de las participaciones se fija en 670.000 mil euros, es decir 2.233,33 euros por participación. No obstante, Duron Properties S.L. e Iante Investments SOCIMI, S.A. acuerdan que Durón Properties tendrá derecho a un pago adicional o incremento del precio basado en la evolución futura del resultado de Avalon Properties S.L. Dicha compraventa se formalizó el pasado 28 de mayo de 2020.

Avalon Properties, S.L. factura por servicios profesionales independientes en base a un contrato de prestación de servicios firmado con Iante Investments SOCIMI, S.A. con fecha 27 de julio de 2018 para la prestación de servicios de inversión y gestión de activos, servicios de supervisión y gestión de propiedades y otros servicios. Asimismo en 2021, dicho contrato se ha ampliado a las sociedades del Grupo Dorsono Investments.

El negocio consiste en el establecimiento de una plataforma en España para:

- (i) adquirir, renovar y alquilar edificios residenciales en barrios seleccionados del centro de Madrid dentro de la M-30 y algunas áreas específicas fuera de la M-30;
- (ii) adquirir de forma oportunista unidades individuales que pueden venderse después de la renovación a precios superiores a 1.000.000 euros.

Los honorarios a facturar por Avalon Properties, S.L. consisten en:

- **Tarifa base de gestión trimestral (“Base Management fee”)**, que se desglosa de la siguiente manera:

Una comisión de gestión anual de:

- 0,6% del precio de compra de los Activos más CAPEX invertido, siempre que el principal antes mencionado sea inferior a € 100.000.000 y esté sujeto a un mínimo de 300.000 euros durante los primeros 3 años; o
- 0,4% del precio de compra de los Activos más CAPEX invertido, siempre que exceda los 100.000.000 euros.

Para los Activos de compra a futuro, la Tarifa de Gestión Base será de:

- 0,3% del precio de compra de los Activos más CAPEX; o
- 0,2% si el precio de compra de los Activos más CAPEX excede 100.000.000 euros, a pagar entre el intercambio y la finalización.

La tarifa de Gestión Base se reducirá en un 25% (es decir, al 0,225% o al 0,15%, según sea el caso) en el caso de que en los contratos de compra a futuro el tiempo previsto para la transferencia de los Activos exceda los 24 meses.

- **Tarifa de adquisición (“Acquisition fee”)**: una comisión de adquisición del 0,5% del precio de compra (excluyendo CAPEX) de cualquier activo nuevo adquirido por las empresas, después de que la adquisición del activo correspondiente se haya completado ante un notario, y se pagará al final de cada trimestre a partir de los flujos de efectivo netos distribuidos.
- **Tarifa de incentivo (“Incentive fee”)**: basada en el rendimiento financiero de las Empresas y los Activos españoles, que se basará en el flujo de caja distribible neto calculado después de los impuestos pagaderos en España y Luxemburgo de IANTE y GUNILE. Solo se acumulará cuando se venda y transfiera el último activo.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- **Tarifa de salida (“Exit fees”):** 1% del capital invertido por Ares en las empresas españolas con un límite de 800.000 euros. Una vez que Ares ha recibido distribuciones que le proporcionan una TIR del 5% o los flujos de efectivo netos distribuibles calculados después de los impuestos pagaderos en España y Luxemburgo de las Empresas españolas. La tarifa de salida se deducirá de la tarifa de incentivo si se paga.

En el citado contrato se menciona una remuneración fija al CEO garantizada por 3 años.

La tarifa de adquisición, la tarifa de salida y la tarifa de incentivo no están sujetas a recuperación.

Los importes facturados por Avalon Properties, S.L. a Iante Investments SOCIMI, S.A., se han eliminado en el proceso de consolidación al integrarse globalmente esta sociedad.

Los importes devengados en el ejercicio 2021 por los miembros del Consejo de Administración por el cargo de sus funciones como directivos del Grupo han sido de 564.750 euros (564.750 euros en 2020).

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por categorías, es el siguiente:

Ejercicio 2021

	2021		Total
	Hombres	Mujeres	
Aadminsitradores	1	-	1
Otros directivos	1	1	2
Administrativos	7	5	12
Ocupaciones elementales	3	-	3
Total	12	6	18

Ejercicio 2020

	2020		Total
	Hombres	Mujeres	
Aadminsitradores	1	-	1
Otros directivos	4	3	7
Administrativos	2	1	3
Ocupaciones elementales	1	-	1
Total	8	4	12

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El número de personas empleadas por el Grupo al cierre del ejercicio 2021 y 2020, es el siguiente:

Ejercicio 2021

	2021		Total
	Hombres	Mujeres	
Administradores	1	-	1
Otros directivos	1	1	2
Administrativos	7	5	12
Ocupaciones elementales	3	-	3
Total	12	6	18

Ejercicio 2020

	2020		Total
	Hombres	Mujeres	
Administradores	1	-	1
Otros directivos	5	3	8
Administrativos	2	2	4
Ocupaciones elementales	2	1	3
Total	10	6	16

Durante el ejercicio 2021 y 2020 hay una persona empleada con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

22. Información segmentada

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es la máxima instancia de toma de decisiones operativas.

La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo.

La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: Arrendamiento y Corporativo.

El segmento Arrendamiento centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles que el Grupo posee descritos en la nota 8 todos ellos ubicados en la Comunidad de Madrid.

El segmento Corporativo se centra en actividades administrativas y de soporte al resto de segmentos.

Adicionalmente, los importes que se facilitan al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento como se muestra en la tabla siguiente (netos de ajustes de consolidación):

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2021

ACTIVO	Euros (2021)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	-	1.405	1.405
Inmovilizado material		168.317	168.317
Inversiones inmobiliarias	226.703.784	1.554.545	228.258.329
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	616.527	616.527
Inversiones financieras a largo plazo	708.566	53.911	762.477
Fondo de comercio	-	162.930	162.930
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	227.412.350	2.557.635	229.969.985
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	48.639	94.253	142.892
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	201.298	771.122	972.420
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	426.310	426.310
Inversiones financieras a corto plazo	7.287.591	2.568	7.290.159
Periodificaciones a corto plazo	603.369	-	603.369
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.620.847	667.815	2.288.662
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	9.761.744	1.962.068	11.723.812
TOTAL ACTIVO	237.174.094	4.519.703	241.693.797

PASIVO	Euros (2021)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
PATRIMONIO NETO			
Capital	-	6.187.234	6.187.234
Otras partidas de patrimonio	(34.408.477)	10.016.634	(24.391.843)
TOTAL PATRIMONIO NETO	(34.408.477)	16.203.868	(18.204.609)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	115.363.341	8.964.635	124.327.976
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	83.094.565	31.158.116	114.252.681
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	198.457.906	40.122.751	238.580.657
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	4.073.392	5.078	4.078.470
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.988.043	8.926.213	15.914.256
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	728.568	596.455	1.325.023
TOTAL PASIVO CORRIENTE	11.790.003	9.527.746	21.317.749
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	175.839.432	65.854.365	241.693.797

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020

ACTIVO	Euros (2020)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	-	1.609	1.609
Inmovilizado material	-	54.745	54.745
Inversiones inmobiliarias	165.370.954	804.549	166.175.503
Inversiones financieras a largo plazo	210.121	22.831	232.952
Fondo de comercio	-	187.730	187.730
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	165.581.075	1.071.464	166.652.539
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	2.157	5.270	7.427
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	217.534	728.402	945.936
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	61.011	61.011
Inversiones financieras a corto plazo	17.319.275	28.160	17.347.435
Periodificaciones a corto plazo	254.467	-	254.467
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	480.271	1.170.086	1.650.357
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	18.273.704	1.992.929	20.266.633
TOTAL ACTIVO	183.854.779	3.064.393	186.919.172

PASIVO	Euros (2020)		
	Arrendamiento	Corporativo	Consolidado
PATRIMONIO NETO			
Capital	-	5.000.000	5.000.000
Otras partidas de patrimonio	(22.105.101)	7.181.123	(14.923.978)
TOTAL PATRIMONIO NETO	(22.105.101)	12.181.123	(9.923.978)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	60.710.921	-	60.710.921
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	58.551.087	22.280.568	80.831.655
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	119.262.008	22.280.568	141.542.576
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	1.946.311	5.000.543	6.946.854
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	35.068.001	11.188.543	46.256.544
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.388.481	708.695	2.097.176
TOTAL PASIVO CORRIENTE	38.402.793	16.897.781	55.300.574
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	135.559.700	51.359.472	186.919.172

Handwritten initials and signature:
 He
 P
 A

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

La información de negocio relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada que se suministra al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para el ejercicio es la siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros (2021)		
	<u>Arrendamiento</u>	<u>Corporativo</u>	<u>Consolidado</u>
Importe neto de la cifra de negocios	6.305.797	-	6.305.797
Otros ingresos de explotación	1.235	1.045.161	1.046.396
Gastos de personal	-	(2.427.919)	(2.427.919)
Otros gastos de explotación	(6.944.522)	292.705	(6.651.817)
Amortización del inmovilizado e inv. inmobiliarias	(2.277.776)	(41.112)	(2.318.888)
Otros resultados	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	(82.495)	-	(82.495)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(2.997.761)	(1.131.165)	(4.128.926)
Ingreso financiero	70.317	17.856	88.173
Gastos financieros	(7.084.754)	(1.597.414)	(8.682.168)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(33.830)	-	(33.830)
Diferencias de Cambio	-	-	-
Incorporación al activo de Gastos financieros	1.017.329	-	1.017.329
RESULTADO FINANCIERO	(6.030.938)	(1.579.558)	(7.610.496)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(9.028.699)	(2.710.723)	(11.739.422)
Impuestos sobre beneficios	-	(55.381)	(55.381)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(9.028.699)	(2.766.104)	(11.794.803)

Ejercicio 2020

	Euros (2020)		
	<u>Arrendamiento</u>	<u>Corporativo</u>	<u>Consolidado</u>
Importe neto de la cifra de negocios	3.901.714	-	3.901.714
Otros ingresos de explotación	-	134.695	134.695
Gastos de personal	(8.213)	(1.613.963)	(1.622.176)
Otros gastos de explotación	(6.386.614)	(804.484)	(7.191.098)
Amortización del inmovilizado e inv. inmobiliarias	(1.864.206)	(35.777)	(1.899.983)
Otros resultados	-	(12.324)	(12.324)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	(1.198.910)	-	(1.198.910)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(5.556.229)	(2.331.853)	(7.888.082)
Ingreso financiero	241.881	-	241.881
Gastos financieros	(4.269.874)	(3.693.935)	(7.963.809)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-
Diferencias de Cambio	-	(2.989)	(2.989)
Incorporación al activo de Gastos financieros	1.278.629	-	1.278.629
RESULTADO FINANCIERO	(2.749.364)	(3.696.924)	(6.446.288)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(8.305.593)	(6.028.777)	(14.334.370)
Impuestos sobre beneficios	(236.121)	(91.006)	(327.127)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(8.541.714)	(6.119.783)	(14.661.497)

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

23. Avales y Garantías

El Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 tiene los siguientes avales y garantías:

23.1 Avales

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene avales entregados por importe de 1,55 millones de euros (5 millones de euros en 2020) que se corresponden con la garantía entregada en la operación de compra venta descrita en la nota 15, por la deuda contraída con los antiguos propietarios de la sociedad dependiente Compañía Europea de Arrendamientos Urbanos SOCIMI, S.L.U.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha entregado avales por los contratos llave en mano detallados en la nota 8 a los vendedores por un importe total de 34 millones de euros (41 millones de euros en 2020) con la entidad financiera Bankinter.

23.2 Garantías

a) Garantías prestadas:

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo tiene garantías prestadas por importe de 2,3 millones de euros, correspondientes a los importes retenidos en relación con la póliza hipotecaria contratada con Banco Sabadell (ver nota 15). Dichos importes sólo serán liberados cuando se haya procedido a la devolución de la deuda.

24. Información sobre el medio ambiente

Las sociedades del Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

25. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por Grant Thornton S.L.P. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios son los que se muestran a continuación:

	2021	2020
Por auditoría de cuentas	67.556	68.750
Por otros servicios	-	5.000
	<u>67.556</u>	<u>73.750</u>

26. Hechos posteriores al cierre

Los principales hechos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación son los siguientes:

- Durante el mes de febrero de 2022, se han realizado disposiciones del préstamo "Interest Bearing Credit Facility" concedido por la sociedad AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L por un importe total de 16.611.002 euros.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad dominante del Grupo ha realizado dos ampliaciones de capital por importe de 6.149.999 euros y 338.999 euros respectivamente mediante la emisión de 1.863.636 y 102.727 acciones respectivamente por 1 euro de valor nominal y 2,30 euros de prima de emisión.

- Con fecha 7 de febrero de 2022, la Sociedad dominante del Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones de la entidad Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L., propietaria de un edificio histórico situado en la calle Conde de Romanones. 5 (Madrid) mediante la compra de 226.984 participaciones representativas del íntegro capital social de la Sociedad.

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

Las obligaciones de información requeridas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 se encuentran recogidas en las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objetos de presentación con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Los Administradores del Grupo entienden que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y de los resultados.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

Ne P
A

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales consolidadas de Iante Investments SOCIMI, S.A., y sociedades dependientes (en adelante, "el Grupo") y otros hechos destacables.

1. Situación del Grupo

1.1. Situación del Grupo

El Grupo está en pleno desarrollo de sus actividades económicas, cuyo volumen y características pueden observarse a través de la adquisición de todos los activos con principal objeto arrendamiento de viviendas situados en la Comunidad de Madrid.

1.2. Evolución de la estructura del Balance Consolidado y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

La cifra de negocios consolidada del grupo ha ascendido a 6,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 implicando un incremento del 62% respecto a los 3,9 millones de euros de 2020, como resultado del incremento de ocupación y la adquisición de nuevos activos durante el ejercicio.

Por su parte el resultado del ejercicio ha ascendido a -11,8 millones de euros (respecto a -14,7 millones de euros en 2020) como resultado de los costes de arranque de nuevos activos y la capacidad de ocupación vacante durante el ejercicio.

El saldo de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 es de 228,3 millones de euros (166,2 millones de euros en 2020), como resultado de la adquisición de tres nuevos activos, la adjudicación definitiva de los inmuebles asociados a un crédito hipotecario en ejecución y de la inversión realizada tanto en rehabilitación de edificios de la propiedad del Grupo como en llaves en mano en construcción.

La deuda con entidades de crédito ascendía a 31 de diciembre de 2021 a 125,6 millones de euros (61,8 millones de euros en 2020) y la deuda con empresas del grupo a 130,2 millones de euros (127,1 millones de euros en 2020), destinada a financiar parcialmente las adquisiciones de los nuevos activos, reflejando el esfuerzo inversor realizado durante el ejercicio.

2. Evolución de los negocios

2.1. Evolución de los negocios

Durante el ejercicio 2021, el Grupo, a través de sus sociedades dependientes, ha adquirido los proyectos llave en mano en Arganda del Rey, Torrejón y Alcalá P9 implicando la incorporación al Grupo de un volumen de 274 viviendas. Adicionalmente a ello, durante el ejercicio 2021, el Grupo, ha sido adjudicatario de 69 viviendas de un inmueble situado en la Calle San Sebastián, 29, vinculado a un crédito de la SAREB.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 se ha continuado avanzando en los planes de ocupación de los activos, concluyendo el ejercicio con una ocupación del 84% (55% en 2020).

La cartera de vivienda en alquiler de IANTE ha mostrado un comportamiento muy sólido durante el ejercicio en cuanto a la demanda existente que se ha reflejado en la capacidad del grupo de mejorar sustancialmente la ocupación de los activos en explotación a pesar de las dificultades existentes en el mercado ante la actual situación de pandemia por el COVID-19.

KE
P
E

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

3. Evolución previsible del Grupo

3.1. Cifra de negocios

Se espera que en el ejercicio 2022 la cifra de negocios aumente como consecuencia de la incorporación de nuevas viviendas en explotación, procedentes de nuevos activos que se adquirirán en el periodo o de activos existentes y actualmente en fase de rehabilitación que se finalizarán en este periodo. Adicionalmente, se espera que la cifra de negocios se incremente como consecuencia de la firma de nuevos contratos de alquiler sobre aquellas viviendas existentes que vayan venciendo sus contratos.

3.2. Inversiones

El Grupo se encuentra en fase de análisis de varias oportunidades para la incorporación de nuevos activos a su cartera durante el ejercicio 2022. El grupo prevé incrementar su presencia en zonas metropolitanas de Madrid con la adquisición de activos en operación o en rehabilitación y mediante la firma de acuerdos llave en mano para la compraventa futura de activos.

El Grupo está actualmente ejecutando varios planes de reposicionamiento y rehabilitación de varios de los activos de su cartera. Algunos de ellos se ejecutarán y finalizarán en el ejercicio 2022.

3.3. Resultados consolidados

Se espera una mejora del margen debido al aumento de la ocupación y el incremento de las rentas tras las pertinentes inversiones de capex de los inmuebles que componen las inversiones inmobiliarias. También se espera que los márgenes se mejoren como consecuencia de varias medidas que la compañía está analizando para reducir los costes operativos asociados a los activos en gestión.

3.4. Situación financiera

La situación financiera se prevé que se mantenga en un futuro próximo en los niveles similares a los del ejercicio actual, pudiéndose calificar como aceptable.

4. Investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2021 y 2020.

5. Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

El detalle de información requerida en relación con el período medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 15/2010, de 5 de julio y de las modificaciones de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	5
Ratio de operaciones pagadas	13	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	11

	2021	2020
	Importe	Importe
Total pagos realizados	26.083.270	21.165.853
Total pagos pendientes	1.453.317	1.888.318

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

6. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Los principales hechos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación son los siguientes:

- Durante el mes de febrero de 2022, se han realizado disposiciones del préstamo “Interest Bearing Credit Facility” concedido por la sociedad AEREF V Iberian Residential Holdings, S.A.R.L por un importe total de 16.611.002 euros.
- Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad dominante del Grupo ha realizado dos ampliaciones de capital por importe de 6.149.999 euros y 338.999 euros respectivamente mediante la emisión de 1.863.636 y 102.727 acciones respectivamente por 1 euro de valor nominal y 2,30 euros de prima de emisión.
- Con fecha 7 de febrero de 2022, la Sociedad dominante del Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones de la entidad Compañía de Financiación, Explotación e Inversión, S.L., propietaria de un edificio histórico situado en la calle Conde de Romanones. 5 (Madrid) mediante la compra de 226.984 participaciones representativas del íntegro capital social de la Sociedad.

7. Acciones propias

7.1. Acciones propias al principio del ejercicio

No se poseía al principio de ejercicio participaciones propias en cartera.

7.2. Acciones participaciones propias

Durante el ejercicio a que se refiere el presente informe de gestión consolidado no han sido adquiridas acciones propias por parte de la Sociedad dominante.

7.3. Enajenación acciones propias

No se han enajenado acciones propias durante el ejercicio social a que se refiere el presente informe.

7.4. Amortización acciones propias

No se ha llevado a cabo en el transcurso del período que abarca el ejercicio social reducción de capital para amortización de acciones propias en cartera.

7.5. Acciones propias al final del ejercicio

No se poseen acciones propias en cartera al final del ejercicio.

IANTE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

8. Instrumentos financieros

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

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

8.1. Factores de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. Las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación a la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

8.2. Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo.

La financiación recibida a 31 de diciembre de 2021 ha sido contratada con la Sociedad matriz última, así como deudas con entidades de créditos.

8.3. Riesgo de interés

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

9. Medio ambiente

La actividad del Grupo por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

10. Personal

El personal medio del Grupo en 2021 es de 18 empleados (12 empleados medios en 2020).

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los administradores de Iante Investments SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de Gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria consolidada y al informe de gestión consolidado.

Madrid, 31 de marzo de 2022



D. Kevin Jeremiah Cahill
Presidente



D. Pablo Paramio García
Consejero



Dña. Mª Lorena Salamanca Cuevas
Secretaria consejera