FIDALIA S.M.E., S.A.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2021, JUNTO CON EL INFORME DE

AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de FIDALIA S.M.E, S.A.U:

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados 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 2a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad presenta unas inversiones inmobiliarias por un valor contable de 38.221 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. La normativa contable de referencia requiere que se registre el deterioro de estos activos cuando su importe recuperable sea inferior a su valor contable. En este sentido, la Sociedad al cierre del ejercicio ha evaluado la existencia de indicios deterioro de dichas inversiones inmobiliarias a través de una valoración de un experto independiente.

Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestra respuesta

Hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos como respuesta a esta área de riesgo:

- Entendimiento del proceso realizado por la Sociedad para la evaluación de la existencia de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- Realizar una valoración de la independencia, competencia y capacidad del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación por parte de este sobre dichos aspectos y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobar la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada por parte del experto independiente.
- Evaluado la existencia del posible deterioro en base a la valoración realizada por el experto independiente
- Evaluar si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de FIDALIA S.M.E, S.A.U., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó, con fecha 5 de mayo de 2021, una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidades de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. · Orense, 81 – 4ª Planta – 28020 MADRID
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como entidad 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 la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 5 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el Nº S1520

Diego Galipienzo
Inscrito en el ROAC con el Nº 22553

26 de mayo de 2022

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Orense, 81 – 4ª Planta – 28020 MADRID
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación
por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. · Orense, 81 – 4ª Planta – 28020 MADRID
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.U.

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021

-

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.U.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE FIDALIA S.M.E., S.A.U.

Nota	Concepto	Página
	Balance de situación	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	
	Estado de Flujos de Efectivo	
	Memoria	
1	Información general	1
2	Bases de presentación	1
3	Distribución/Aplicación de resultados	4
4	Normas de registro y valoración	
	4.1 Inmovilizado material	6
	4.2 Inversiones inmobiliarias	6
	4.3 Inmovilizado intangible	8
	4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros	8
	4.5 Arrendamientos	9
	4.6 Instrumentos financieros	9
	4.7 Efectivo y activos líquidos equivalentes	11
	4.8 Provisiones y contingencias	11
	4.9 Impuesto sobre beneficios	12
	4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	14
	4.11 Ingresos y gastos	14
	4.12 Transacciones entre partes vinculadas	15
	4.13 Medioambiente	15
	4.14 Estados de flujo de efectivo	15
5	Inmovilizado intangible	16
6	Inmovilizado material	17
7	Inversiones Inmobiliarias	18
8	Arrendamientos operativos	19
9	Política y gestión de riesgos	21
10	Activos financieros	22
11	Pasivos financieros	23
12	Efectivo y activos líquidos equivalentes	24
13	Fondos propios	24
14	Situación fiscal	25
15	Ingresos y gastos	28
16	Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	30
17	Operaciones con partes vinculadas	30
18	Remuneración Auditores	32
19	Aplazamientos de pago efectuados a proveedores (ley 15/2010, 5 de Julio)	33
20	Información sobre el medio ambiente	33
21	Otra información	33
22	Hechos posteriores	34

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.U.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

ACTIVO	NOTA	31.12.21	31.12.20
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**41.966.358**	**41.940.425**
I. Inmovilizado intangible		**2.353.687**	**2.402.721**
1. Concesión para explotación Centro Comercial	**5**	2.353.687	2.402.721
II. Inmovilizado material		**1.307.664**	**683.310**
1. Otro inmovilizado	**6**	1.307.664	
2. Inmovilizado en curso y anticipos	**6**		683.310
III. Inversiones inmobiliarias		**38.221.172**	**38.604.876**
1. Terrenos	**7**	23.448.572	23.448.572
2. Construcciones	**7**	14.772.600	15.156.304
IV. Inversiones financieras a largo plazo		**64.580**	**78.445**
1. Otros activos financieros	**10**	64.580	78.445
V. Activo por impuesto diferido	**14**	**19.255**	**171.073**
B) ACTIVO CORRIENTE		**5.780.088**	**5.565.974**
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**48.604**	**134.552**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		47.038	89.967
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	**10**	47.038	89.967
2. Clientes empresas del grupo y asociadas			
3. Deudores varios	**10**	1.566	1.406
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**14**		43.179
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**0**	**0**
1. Créditos a empresas			
VI. Periodificaciones a corto plazo		**9.759**	**9.547**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**5.721.725**	**5.421.875**
1. Tesorería	**12**	5.721.725	5.421.875
TOTAL ACTIVO		**47.746.446**	**47.506.399**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.U.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.21	31.12.20
A) PATRIMONIO NETO		**47.192.281**	**46.977.586**
A-1 Fondos propios		**47.192.281**	**46.977.586**
I. Capital		**29.294.573**	**29.294.573**
1.Capital escriturado	**13**	29.294.573	29.294.573
II. Reservas		**17.592.102**	**17.146.761**
1. Legal y estatutarias	**13**	2.542.356	2.488.731
2. Otras reservas	**13**	15.049.746	14.658.030
III. Resultado del ejercicio	**3**	**305.606**	**536.252**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**112.894**	**113.834**
I. Deudas a largo plazo		**112.894**	**113.834**
5. Otros pasivos financieros	**11**	112.894	113.834
II. Pasivos por Impuesto diferido			
C) PASIVO CORRIENTE		**441.271**	**414.979**
I. Deudas a corto plazo	**11**	**1.521**	**1.521**
2. Otros pasivos financieros		1.521	1.521
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**11**	**113.612**	**150.038**
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**321.346**	**258.691**
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas	**11**	167.684	32.859
2. Acreedores varios	**11**	88.858	223.585
4. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**14**	64.804	2.247
V. Periodificaciones a corto plazo		**4.792**	**4.729**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**47.746.446**	**47.506.399**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

	Nota	31.12.21	31.12.20
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		**3.243.040**	**3.193.124**
a) Prestación de servicios	**15.a**	3.243.040	3.193.124
2. Aprovisionamientos		**(40.554)**	**(39.144)**
a) Trabajos realizados por otras empresas	**15.b**	(40.554)	(39.144)
3. Otros gastos de explotación		**(2.182.893)**	**(2.166.857)**
a) Servicios exteriores	**15.c**	(1.668.821)	(1.644.195)
b) Tributos	**15.c**	(514.072)	(501.562)
c) Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales	**15.c**	0	(21.100)
4. Amortizacion del inmovilizado		**(449.769)**	**(432.739)**
a) Inmovilizado intangible	**5**	(49.035)	(49.035)
b) Inmovilizado material		(17.030)	
c) Inverisones inmobiliarias	**7**	(383.704)	(383.704)
5. Deterioro y resultado por ejajenación del inmovilizado	**7**	**0**	**0**
6. Otros Resultados	**15.d**	**1.212**	**118.215**
A-1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**571.036**	**672.599**
7. Ingresos financieros		**0**	**20.109**
b) De terceros	**15.d**	0	20.109
A-2 RESULTADO FINANCIERO		**0**	**20.109**
A-3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**571.036**	**692.708**
8. Impuestos sobre beneficios	**14**	(265.430)	(156.456)
A-4 RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**305.606**	**536.252**

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.U.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

	Nota	31.12.21	31.12.20
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	305.606	536.252
Ingresos imputados a patrimonio neto	13	5.813	7.623
Gastos imputados a patrimonio neto	13	(96.727)	(74.506)
Resultados imputados a Patrimonio Neto		(90.914)	(66.883)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**214.692**	**469.369**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

	Capital escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final a 31.12.19	**29.294.573**	**2.341.410**	**14.699.028**	**1.473.206**	**47.808.217**
Total ingresos y gastos reconocidos			(66.883)	536.252	469.369
Operaciones con socios o propietarios					
(-) Distribución de dividendos			(1.300.000)		(1.300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto, aplicación del resultado del ejercicio 2019		147.321	1.325.885	(1.473.206)	-
Saldo final a 31.12.20	**29.294.573**	**2.488.731**	**14.658.030**	**536.252**	**46.977.586**
Total ingresos y gastos reconocidos			(90.911)	305.606	214.695
Operaciones con socios o propietarios					
(-) Distribución de dividendos					-
Otras variaciones del patrimonio neto, aplicación del resultado del ejercicio 2020		53.625	482.627	(536.252)	-
Saldo final a 31.12.21	**29.294.573**	**2.542.356**	**15.049.746**	**305.606**	**47.192.281**

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en euros)

	2.021	2.020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1.Resultado del ejercicio antes de Impuestos	**571.036**	**692.709**
2.Ajustes del resultado	**449.769**	**392.074**
a) Amortización del inmovilizado	449.769	432.738
b) Correcciones valorativas por deterioro		(20.555)
c) Ingresos financieros		(20.109)
d) Otros ingresos y gastos	-	-
3.Cambios en el capital corriente	**276.773**	**(420.041)**
a) Deudores y otras cuentas a cobrar	85.948	(86.308)
b) Otros activos corrientes	(212)	(79)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar	26.230	(383.283)
d) Otros pasivos corrientes	64	4.728
e) Otros activos y pasivos no corrientes	164.743	44.901
4.Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(356.344)**	**(203.230)**
a) Cobros de intereses		20.109
b) Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios	(265.430)	(156.456)
c) Otros pagos (cobros)	(90.914)	(66.883)
5.Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**941.234**	**461.512**
B)FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6.Pagos por inversiones	**(641.384)**	**(551.144)**
a) Inmovilizado intangible		
b) Inmovilizado material	(641.384)	(551.144)
7.Cobros por desinversiones	**-**	**-**
a) Inmovilizado material		
b) Otros activos		
8.Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(641.384)**	**(551.144)**
C)FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9.Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
10.Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**-**	**-**
a)Emisión		
b)Devolución y amortización de:	-	-
2.Deudas con entidades de crédito	-	-
11.Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(1.300.000)**
12.Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**-**	**(1.300.000)**
D)Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		
E)AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**299.850**	**(1.389.632)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5.421.875	6.811.507
Efectivo o equivalentes al cierre del ejercicio	5.721.725	5.421.875

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA S.M.E., S.A.U.
MEMORIA DEL EJERCICIO 2021
(Expresada en euros)

1. Información general

FIDALIA S.A. se constituyó el 19 de enero de 1978, bajo la denominación social Equipamientos de Espacios y Estaciones, S.A. por un periodo de tiempo indefinido. El 16 de julio 2009, la Sociedad cambió su denominación por la denominación FIDALIA S.A.U. El 30 de mayo de 2017 la Sociedad cambió de nuevo su denominación por FIDALIA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL, S.A. La Sociedad inscribió en el Registro Mercantil, con fecha 14 de enero de 1997, su condición de Sociedad Unipersonal, siendo único accionista la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 6.668, folio 213, sección 8, hoja M-85721, estando su domicilio social fijado en Madrid, Avda. Pío XII nº 110 Edificio 7, y su código de identificación fiscal, CIF, A28503415.

El objeto social descrito en el artículo 2º de sus estatutos sociales, consiste en la realización de toda clase de estudios y actividades dirigidas a la promoción, gestión, explotación, financiación, asesoramiento y/o ejecución y desarrollo de proyectos y actividades relativas al equipamiento comercial y de servicios de estaciones ferroviarias o de cualquier inmueble o espacio relacionado o no con el ferrocarril, así como la promoción y desarrollo de operaciones inmobiliarias de todo tipo, mediante compra, venta, o permuta, y la constitución, participación, promoción, administración y disolución de comunidades, cooperativas y sociedades de todo tipo, adquiriendo o cediendo acciones y valores de renta fija o variable.

FIDALIA S.M.E. S.A. forma parte de un Grupo residente en España encabezado por ADIF, realizando transacciones comerciales y financieras, en condiciones de mercado con las sociedades que integran el grupo.

Su ejercicio económico comprende desde el día 1 de enero al 31 de diciembre.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel y marco normativo.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, de acuerdo con los registros contables de la Sociedad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido desde el 01 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021. FIDALIA S.M.E., S.A.U. presenta sus cuentas anuales de acuerdo con los principios contables y normas de valoración, descritas en la nota 4, establecidos en el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable española que resulte aplicable, el Código de Comercio y la restante

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

legislación mercantil., aplicando entre otros, el principio de empresa en funcionamiento de acuerdo con su régimen jurídico, descrito en la nota 1, así como, las modificaciones al referido Plan General de Contabilidad incorporadas mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, las incorporadas por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero de 2021 y las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad de Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y cualesquiera otra normativa contable española que resulte de aplicación.

Las modificaciones mencionadas anteriormente referidas al Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, publicado en el BOE de 30 de enero de 2021, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, son de aplicación a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios utilizados en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios y contabilidad de coberturas. Los cambios producidos por las modificaciones introducidas no han afectado a las presentes cuentas anuales y han supuesto únicamente el cambio de nomenclatura en el desglose de las notas de activos y pasivos financieros, al no existir supuestos de aplicación por primera vez en la valoración a valor razonable para activos y pasivos financieros que hubiesen supuesto diferencias con el valor en libros al cierre del ejercicio anterior con el calculado al inicio del ejercicio.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 se encuentran pendientes de aprobación por el Accionista Único en el momento de su formulación. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se producirán cambios durante el proceso de aprobación.

b) Comparación de la información.

Los Administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y en la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas en Acta de Decisión del Socio Único de FIDALIA S.M.E., S.A.U. el diez de junio de 2021.

En la Memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Los cambios introducidos por la aplicación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con entrada en vigor el 1 de enero de 2021, mencionado anteriormente en la nota 2.a han supuesto únicamente el cambio de nomenclatura en el desglose de las notas de activos y pasivos financieros la adición del concepto “coste

amortizado" en la descripción de activo o pasivo financiero por el que se identificaban en el ejercicio anterior

c) Aspectos críticos de la valoración, estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis, basados en la experiencia histórica, en la evaluación de determinados riesgos, ver notas 9 y 22 y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor de los activos y pasivos cuya cuantificación no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. No obstante, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir cambios significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre y los juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos de próximos ejercicios son los descritos a continuación:

- Reducción en la demanda de ocupación de locales del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla.

- Deterioro del valor del importe a cobrar por la deuda corriente o aplazada mantenida por clientes

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 y a la que se ha dispuesto hasta el momento de la formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, se registraría de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

d) Moneda funcional y moneda de presentación.

Las cuentas anuales se presentan expresadas en euros que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad, salvo que se indique lo contrario.

e) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales del ejercicio 2021 siguiendo el principio de gestión continuada al considerar que no existe duda en cuanto a la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

Deterioro de valor de activos inmobiliarios o no financieros

La fluctuación de los valores de mercado de los activos inmobiliarios y existencias propiedad de la Sociedad destinados a su venta y/o alquiler incorpora un alto grado de volatilidad por lo que la Sociedad realiza regularmente tasaciones de estos activos.

3. Distribución/Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de los beneficios de 2021 que los Administradores someterán para su aprobación al Accionista Único es la siguiente:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

			2.021
Base de reparto:			
	Pérdidas y ganancias, Beneficios (nota 14)		305.606
		Total	**305.606**
Distribución:			
	A reserva legal		30.561
	A reservas voluntarias		275.045
		Total	**305.606**

La propuesta de distribución de los beneficios del ejercicio 2020, que los Administradores en la formulación de cuentas anuales del ejercicio realizaron el 30 de marzo de 2021 y sometieron a la aprobación del Administrador Único, fue aprobada por este, según se recoge el Acta de Decisión del Accionista Único de 10 de junio de 2021 que se describe a continuación:

			2.020
Base de reparto:			
	Pérdidas y ganancias, Beneficios (nota 14)		536.252
		Total	**536.252**
Distribución:			
	A reserva legal		53.625
	A reservas voluntarias		482.627
		Total	**536.252**

Limitaciones para la distribución de dividendos

Las reservas de la Sociedad designadas como de libre distribución, así como el beneficio del ejercicio, están sujetas, no obstante, a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (nota 13).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es, o a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Durante el ejercicio 2020 se repartieron dividendos contra reservas de libre disposición por importe de 1.300.000,00 euros, ver nota 13.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inmovilizado material.

La Sociedad clasifica en este epígrafe los costes de ampliación, modernización o mejora asociados a los bienes en cesión de uso considerados como inmovilizado intangible de acuerdo a lo expresado en el epígrafe 4.3. Estos costes se adicionan exclusivamente por la parte que supone un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil del bien que forma parte de la cesión, dentro del periodo de cesión, no considerándose como coste aquella parte del mismo que responda a la sustitución de un elemento incorporado en el bien que forma parte de la cesión.

Los elementos incorporados, se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

La amortización de los elementos de inmovilizado material asociados a las cesiones de uso se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada. La vida útil estimada para los elementos de inmovilizado material asociados a las cesiones de uso se determina en función del menor de los siguientes dos periodos considerados; el de la vida útil del elemento o el del inmovilizado intangible al que se incorpora el elemento.

Elemento	Años de vida útil estimada
Construcciones	50 Años
Concesiones	Ver epígrafe 4.3

La parte de los costes de ampliación, modernización o mejora asociados a los bienes en cesión de uso, que exclusivamente suponen un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil del bien que forma parte de la cesión y que se encuentran en un proceso para su plena incorporación al proceso de explotación, clasificados como “en curso”, comienzan su proceso de amortización en el momento de estas disponibles para ser incorporados al proceso de explotación.

Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

4.2 Inversiones inmobiliarias.

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

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como tales de acuerdo con Resolución de 1 de marzo de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Los elementos se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los bienes recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital se valoran por su valor razonable en el momento de la aportación.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 4.4.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones inmobiliarias que figuran en el activo comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada. La vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias del activo del balance es la siguiente:

Elemento	Años de vida útil estimada
Inversiones Inmobiliarias	50 Años

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

4.3 Inmovilizado Intangible.

La Sociedad aplica los criterios del punto 4.2 anterior a los elementos del inmovilizado intangible, sin perjuicio de lo expuesto a continuación.

Para el reconocimiento inicial de un inmovilizado de naturaleza intangible es preciso que cumpla el criterio de identificabilidad. El citado criterio implica que el inmovilizado o bien sea separable o bien surja de derechos legales o contractuales.

Los inmovilizados intangibles tienen vida útil definida y son objeto de amortización. La Sociedad estima la vida útil de estos inmovilizados como el periodo durante el cual prevé razonablemente que los beneficios económicos inherentes al activo generarán rendimientos. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable la Sociedad amortiza estos inmovilizados con carácter general en un plazo de diez años. Anualmente se analiza si existen indicios de deterioro de valor para, en su caso, comprobar su eventual deterioro.

Elemento	Años de vida útil estimada
Cesión de uso (nota 5)	Duración del contrato 52 años

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. 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.

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 de valor.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

4.5 Arrendamientos.

Sociedad como arrendador (edificios de oficinas)

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Instrumentos financieros.

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

(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

(ii) Principios de compensación

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

(iii) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Las partidas a cobrar se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el Activo del balance.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, valoración a coste, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(iv) *Cancelación de activos financieros*

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

(v) *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial

como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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.

(vi) *Cancelación de pasivos financieros*

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

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la empresa, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la empresa.

4.8 Provisiones y contingencias.

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

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

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

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

4.9 Impuesto sobre beneficios.

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

A partir del ejercicio 2007 la Sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal con su entidad matriz ADIF.

El gasto devengado por impuesto sobre sociedades, de las sociedades que se encuentran en régimen de declaración consolidada, se determina teniendo en cuenta, además de los parámetros a considerar en caso de tributación individual expuestos anteriormente, los siguientes:

- Las diferencias temporarias y permanentes producidas como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones entre sociedades del Grupo, derivada del proceso de determinación de la base imponible consolidada.

- Las deducciones y bonificaciones que corresponden a cada sociedad del Grupo fiscal en el régimen de declaración consolidada; a estos efectos, las deducciones y bonificaciones se imputarán a la sociedad que realizó la actividad u obtuvo el rendimiento necesario para obtener el derecho a la deducción o bonificación fiscal.

Las diferencias temporarias derivadas de las eliminaciones de resultados entre las empresas del grupo fiscal, se reconocen en la Sociedad que ha generado el resultado y se valoran por el tipo impositivo aplicable a la misma.

Por la parte de los resultados fiscales negativos procedentes de algunas de las sociedades del Grupo que han sido compensados por el resto de las sociedades del Grupo consolidado, surge

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

un crédito y débito recíproco entre las sociedades a las que corresponden y las sociedades que lo compensan. En caso de que exista un resultado fiscal negativo que no pueda ser compensado por el resto de sociedades del Grupo consolidado, estos créditos fiscales por pérdidas compensables son reconocidos como activos por impuesto diferido siguiendo los criterios establecidos para su reconocimiento, considerando el grupo fiscal como sujeto pasivo.

El importe de la deuda/ (Crédito) se registra con abono (cargo) a deudas (créditos) con empresas del Grupo y asociadas.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos activos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos de pasivo se reconocen en todos los casos.

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

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

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; también se clasifican como activos y pasivos corrientes aquellos, distintos de los anteriores, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio o se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. Los demás elementos del activo y pasivo se clasifican como no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de promoción y desarrollo de operaciones inmobiliarias, mediante compra, venta o permuta, que depende de los plazos de los proyectos.

4.11 Ingresos y gastos

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

a) Ingresos por ventas y prestaciones de servicios:

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad incluidos los intereses incorporados al nominal de los créditos, menos devoluciones, rebajas, descuentos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación.

Las ventas de bienes en existencias o las prestaciones de servicios de arrendamientos de inmuebles se reconocen cuando se han entregado al cliente o se han prestado los servicios según las condiciones pactadas, no existiendo ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación de los bienes por parte del cliente.

4.12 Transacciones entre partes vinculadas.

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

4.13 Medioambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como Otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

4.14. Estados de flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo informa sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, clasificando los movimientos por actividades e indicando la variación neta de dicha magnitud en el ejercicio.

Se entiende por efectivo y otros activos líquidos equivalentes la tesorería depositada en la caja de la Sociedad, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición su vencimiento no sea superior a tres meses.

En el estado de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: 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 la composición del patrimonio neto y de los activos de carácter financiero.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

5. Inmovilizado Intangible

Un detalle de la composición del saldo y del movimiento de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el descrito a continuación:

	31.12.21	31.12.20
Coste		
Saldo al inicio del periodo	2.600.000	2.600.000
Altas		
Bajas		
Saldo al final del periodo	2.600.000	2.600.000
Amortización acumulada		
Saldo al inicio del periodo	197.279	148.244
Dotaciones	49.034	49.035
Bajas		
Saldo al final del periodo	246.313	197.279
Saldo neto al final del periodo	2.353.687	2.402.721

Con fecha 14 de diciembre de 2017, la Sociedad suscribió con NECSA Nuevos Espacios comerciales, S.A. con efecto 1 de enero de 2018 la cesión del contrato de arrendamiento en explotación, para el periodo restante de explotación de 30 años, 30 diciembre de 2048, del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, propiedad de ADIF, por importe de 2.600.000 euros. Con fecha 1 de mayo de 2019, la Sociedad suscribió con ADIF una prórroga del mismo, que fija su finalización el 30 de diciembre de 2069, por lo que la duración del contrato queda establecida en 52 años, ver nota 4.3.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 el bien descrito como Inmovilizado Intangible, no se encuentra afecto a garantías o avales por operaciones realizadas por la Sociedad o por terceros.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

6. Inmovilizado material

Un detalle de la composición del saldo y del movimiento de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el descrito a continuación:

	2021			2020		
	Construcciones en curso	Otro Inmovilizado	Total	Construcciones en curso	Otro Inmovilizado	Total
Coste						
Saldo al inicio del periodo	683.310	0	683.310	132.166		132.166
Altas	641.384	0	641.384	551.144		551.144
Traspasos +/(-)	(1.324.694)	1.324.694	0			0
Bajas			0			0
Saldo al final del periodo	0	1.324.694	1.324.694	683.310	0	683.310
Amortización acumulada						
Saldo al inicio del periodo	0	0	0			0
Dotaciones		17.030	17.030			0
Bajas						0
Saldo al final del periodo	0	17.030	17.030	0	0	0
Saldo neto al final del periodo	0	1.307.664	1.307.664	683.310	0	683.310

Con fecha 15 de mayo de 2021, y como resultado de la finalización de la obra de la fachada del Centro Comercial Plaza de Armas, procedió a reclasificar los importes registrados a esa fecha como "Construcciones en curso", con origen en la obra citada, 683.310 euros, incorporándolos dentro del epígrafe "Otro inmovilizado"

Los importes registrados a 31 de diciembre de 2020 como "Construcciones en curso", se corresponden con la parte de los costes de renovación de la fachada del Centro Comercial Plaza de Armas que a criterio de la Sociedad se corresponden con desembolsos por trabajos realizados como mejoras de la fachada existente.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

7. Inversiones inmobiliarias

Un detalle de la composición del saldo y del movimiento de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el descrito a continuación:

	2021			2020		
	Terrenos	Construcciones	Total	Terrenos	Construcciones	Total
Coste						
Saldo al inicio del periodo	23.448.572	19.185.195	42.633.767	23.448.572	19.185.195	42.633.767
Altas						
Bajas						0
Saldo al final del periodo	23.448.572	19.185.195	42.633.767	23.448.572	19.185.195	42.633.767
Amortización acumulada						
Saldo al inicio del periodo	0	4.028.891	4.028.891		3.645.187	3.645.187
Dotaciones		383.704	383.704		383.704	383.704
Bajas						
Saldo al final del periodo	0	4.412.595	4.412.595	0	4.028.891	4.028.891
Saldo neto al final del periodo	23.448.572	14.772.600	38.221.172	23.448.572	15.156.304	38.604.876

El importe de 38.221.172 euros registrado a 31 de diciembre de 2021 y de 38.604.876 euros registrado a 31 de diciembre de 2020 se corresponde íntegramente con el valor contable del inmueble de oficinas, destinado a su explotación en régimen de arrendamiento, ubicado en Madrid, en la calle Sor Ángela de la Cruz nº 3.

La Sociedad ha verificado a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 que el valor neto contable de sus inmuebles es inferior al valor de mercado según se desprende de los informes emitidos por un experto independiente con fechas 8 de febrero de 2022 para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 y 10 de febrero de 2020 para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.

La explotación de la inversión inmobiliaria se realiza a través de contratos de arrendamiento operativo suscritos con su Accionista Único, con empresas del grupo y con otros terceros.

Los ingresos generados por los arrendamientos de estas inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.412.015 euros para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 y a 2.214.973 euros para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre 2020 (ver nota 15.a).

La Sociedad mantiene una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura se considera suficiente.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 los bienes descritos como Inversiones Inmobiliarias no se encuentran afectos a garantías o avales por operaciones realizadas por la Sociedad o por terceros.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

8. Arrendamientos operativos

a) Arrendamientos operativos- Arrendador

La Sociedad ha mantenido arrendado para los ejercicios finalizados en 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en régimen de arrendamiento el inmueble destinado para su uso como oficina descrito en la nota 7.

Una descripción de los inmuebles afectos a los contratos de arrendamiento más relevantes se detalla a continuación:

1) Edificio de Sor Ángela de la Cruz (Madrid):

- Local de negocio arrendado a Ascauto S.A.; Contrato suscrito el 1 de febrero de 2020, vigente hasta el 31 de enero de 2035 (15 años). La renta se incrementará un 2% anual.

- Local de negocio arrendado a Lurca. S.A.; Contrato suscrito el 1 de julio de 2011 renovado en fecha 1 de julio de 2019 acordando su vigencia hasta el 30 de junio de 2034 (15 años).

- Oficinas de las plantas 1ª a 9ª y 62 plazas de aparcamiento alquiladas a ADIF.

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son descritos a continuación:

		2021	2020
Hasta un año	Edif Sor Ángela	2.439.607	2.412.394
		2.439.607	2.412.394
Entre 1 y 5 años	Edif Sor Ángela	3.490.860	5.607.200
		3.490.860	5.607.200
Total	Edif Sor Ángela	5.930.467	8.019.594
		5.930.467	8.019.594

2) Centro Comercial Plaza de Armas (Sevilla):

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos de locales comerciales no cancelables son descritos a continuación:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

		2021	2020
Hasta un año	C.C. Pza de Armas arrendatarios	188.335	134.876
Hasta un año	C.C. Pza de Armas cesionarios	21.361	18.594
		209.696	153.470
Entre 1 y 5 años	C.C. Pza de Armas arrendatarios	687.381	591.302
Entre 1 y 5 años	C.C. Pza de Armas cesionarios		426
		687.381	591.728
Total	C.C. Pza de Armas arrendatarios	875.716	726.178
Total	C.C. Pza de Armas cesionarios	21.361	19.020
		897.077	745.198

FIDALIA, como empresa pública participada al 100% por ADIF, acordó el 30 de julio de 2020, trasponer los criterios de tratamiento de rentas adoptadas por ADIF a la realidad de FIDALIA en todo aquello que le sea de aplicación.

De acuerdo al Real Decreto-Ley 15/2020 de Medidas Urgentes Extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, contempló la posibilidad de conceder moratorias en el pago de la renta a los arrendatarios que lo solicitaran siempre que su actividad quedase encuadrada como de autónomo o de pymes. Posteriormente el Real Decreto-Ley 23/2020, en su artículo 10, ha habilitado al ADMINISTRADOR de INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), para que pueda pactar moratorias y/o reducciones de la renta con los arrendatarios de inmuebles para uso distinto de vivienda por el impacto producido por la COVID-19.

Un detalle del importe de la renta cobrada y reconocida en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2021 y 2020 como resultado de la aplicación de bonificaciones por la situación COVID19 es el que se describe a continuación:

	Importe de la renta esperada en 2021	Bonificaciones al contrato por la situración del COVID19	Importe de la renta cobrada y reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 15)
Edificio Sor Ángela de la Cruz	2.413.712	1.697	2.412.015
Centro Comercial Plaza de Armas	132.034	3.083	128.951
Total	2.545.746	4.780	2.540.966

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

	Importe de la renta esperada en 2020	Bonificaciones al contrato por la situración del COVID19	Importe de la renta cobrada y reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 15)
Edificio Sor Ángel de la Cruz	2.386.567	171.594	2.214.973
Centro Comercial Plaza de Armas	191.807	57.949	133.858
Total	2.578.374	229.543	2.348.831

9. Política y gestión de riesgos

La gestión de riesgos de la Sociedad es responsabilidad de sus Administradores, que han establecido los mecanismos para controlar la exposición a los diferentes riesgos financieros. A continuación, se desglosan los principales riesgos financieros que afectan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Las principales transacciones y cuentas a cobrar de la Sociedad son con empresas del grupo. No obstante, la Sociedad realiza un análisis individualizado de sus saldos y evalúa el riesgo de impago existente, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones.

b) Riesgo de liquidez

Los Administradores de la Sociedad efectúan un seguimiento continuado de las previsiones de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados, con el objetivo de garantizar el mantenimiento de saldos de efectivo suficientes para atender sus compromisos de pago.

c) Riesgo de mercado

La actividad de la empresa se centra en el mercado inmobiliario. El accionista posee un equipo de profesionales con experiencia relevante en el sector y en riesgos derivados. El análisis del mercado inmobiliario se realiza a través del conocimiento diario del sector fruto de la operativa de la empresa. Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria se hacen en base a las estimaciones de consultores independientes externos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

10. Activos financieros

Un desglose para el análisis de los instrumentos financieros, activos financieros, de la Sociedad es el que se describe a continuación:

	31.12.21			31.12.20		
	Con empresas vinculadas	Con empresas y deudores no vinculados	Total	Con empresas vinculadas	Con empresas y deudores no vinculados	Total
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo						
Créditos a terceros		64.580	64.580		78.445	78.445
Inversiones financieras a largo plazo	0	64.580	64.580	0	78.445	78.445
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo						
Deudores		78.514	78.514		121.443	121.443
Deterioro de valor op.comerciales (nota 15.c)		(31.476)	(31.476)		(31.476)	(31.476)
Clientes	0	47.038	47.038	0	89.967	89.967
Provisiones de fondos por servicios legales		1.566	1.566		1.406	1.406
Otros deudores	0	1.566	1.566	0	1.406	1.406
Total activos financieros a coste amortizado	0	113.184	113.184	0	169.819	169.819

Los valores razonables de dichas partidas no difieren significativamente de los valores de coste por los que están registrados, teniendo un vencimiento inferior a un año las identificadas como de corto plazo.

Los saldos que presenta la Sociedad en el epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo se corresponden con los importes de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que han sido depositadas en los organismos correspondientes de la Comunidad de Madrid y ante la Junta de Andalucía a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

Los importes de los créditos a cobrar no deteriorados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 tienen un vencimiento inferior a un año.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

11. Pasivos financieros

Un desglose para el análisis de los instrumentos financieros, pasivos financieros, de la Sociedad es el que se describe a continuación:

	31.12.21	31.12.20
	Derivados y otros	Derivados y otros
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	112.894	113.834
Deudas a largo plazo	0	0
Total largo plazo	112.894	113.834
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo		
Deudas a corto plazo	1.521	1.521
Facturas pendientes de recibir empresas del grupo y asociadas (nota 17)	167.684	32.859
Deuda con ADIF facturas recibidas (nota 17)		
Proveedores empresas del grupo y asociadas	167.684	32.859
Deuda con ADIF grupo de consolidación fiscal (nota 17)	113.612	150.038
Deudas con empresas del grupo y asociadas	281.296	182.897
Acreedores varios	88.858	223.585
Total corto plazo	371.675	408.003
Total pasivos financieros a coste amortizado	484.569	521.837

Los saldos que presenta la Sociedad en el epígrafe de Pasivos financieros a largo plazo se corresponden con los importes de las fianzas recibidas de los arrendatarios del Edificio de Sor Ángela de la Cruz de Madrid y del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes de la Comunidad de Madrid y de la Junta de Andalucía a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, y las cantidades recibidas en concepto de garantías por posibles daños en relación a las cesiones de espacio en el Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Los valores razonables de dichas partidas no difieren significativamente de los valores de coste por los que están registrados, teniendo un vencimiento inferior a un año las identificadas como de corto plazo.

La Sociedad no mantenía deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Los importes a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 registrados en el epígrafe Tesorería del Activo del Balance de la Sociedad, se corresponden con las posiciones en cuenta corriente en entidades financieras de las que ésta es titular:

	2021	2020
Efectivo y otros equivalentes	5.721.725	5.421.875
	5.721.725	5.421.875

13. Fondos Propios

El capital social está fijado en un importe de 29.294.573 euros, representado por 906.672 acciones de 32,31 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado por ADIF. La Sociedad no tiene ni ha realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2021 y 2020.

Durante el ejercicio 2020 se distribuyeron dividendos, por importe de 1.300.000 euros, contra el saldo de reservas voluntarias considerado de libre disposición. Un detalle del movimiento registrado en el epígrafe de Reservas para los ejercicios 2021 y 2020 es el que se detalla a continuación:

Concepto	31.12.21			31.12.20		
	Reserva legal	Otras reservas	Total Reservas	Reserva legal	Otras reservas	Total Reservas
Saldo al inicio del periodo	2.488.731	14.658.030	17.146.761	2.341.410	14.699.028	17.040.438
Aumentos						
Por distribución de resultados (nota 3)	53.625	482.627	536.252	147.321	1.325.885	1.473.206
Por ingresos reconocidos de ejercicios anteriores (nota 14)		5.813	5.813		7.623	7.623
Disminuciones						
Por distribución de dividendos			0		(1.300.000)	(1.300.000)
Por gastos reconocidos de ejercicios anteriores (nota 14)		(96.727)	(96.727)		(74.506)	(74.506)
Saldo al final del periodo	2.542.356	15.049.743	17.592.099	2.488.731	14.658.030	17.146.761

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La reserva legal se encuentra dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance al menos el 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, esta reserva no se encuentra dotada en su totalidad. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

14. Situación fiscal

La Sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal con su entidad matriz ADIF desde el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2007.

Una conciliación entre el saldo de ingresos y gastos y la base imponible del impuesto sobre beneficios para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la que se describe a continuación:

	31.12.21		31.12.20	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Saldo de ingresos y gastos en cuenta PyG (nota 3)	305.606		536.252	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	265.430		156.456	
Diferencias permanentes (nota 13)	5.813	96.727	7.623	74.506
Diferencias temporarias - Con origen en ejercicios anteriores Reversión 30% gtos amortización contable		25.673		25.673
Base imponible, resultado fiscal. Bfº/(Pda)	454.449		600.153	

Los importes registrados como diferencias permanentes a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se corresponden con el importe de ingresos y gastos con origen en ejercicios anteriores cuyo resultado ha sido registrado en el Patrimonio Neto de la Sociedad como un ingreso o un gasto en el momento de su reconocimiento.

Los importes registrados como disminución de 25.673 euros registrado como diferencia temporaria para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 y de 25.673 euros para el ejercicio cerrado 31 de diciembre de 2020 se corresponden con la reversión de la limitación de la deducibilidad de la amortización contable que tiene su origen en la limitación de un montante de 256.731 euros por bases de amortización no aplicables en los ejercicios 2013 y

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

2014, cuya aplicación se realiza de forma lineal en 10 ejercicios a partir del ejercicio 2015 por un importe idéntico de 25.673 euros que se corresponde, con una cuota, calculada al tipo impositivo del 25%, de 6.418 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2021 queda pendiente de distribución un importe para 3 ejercicios que representa un montante en base de 77.019 euros y un montante de 19.255 euros en cuota, registrado como impuesto anticipado y a 31 de diciembre de 2020 quedaba pendiente de distribución un importe para 3 ejercicios que representa un montante en base de 102.693 euros euros y un montante de 25.673 euros en cuota, registrado como impuesto anticipado

Un desglose del epígrafe registrado en el Activo del Balance como activo por Impuesto Diferido para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el que se detalla a continuación:

Concepto	Diferencias temporarias por limitación a la amort. del inmovilizado	Otras diferencias temporarias por reconocimiento de crédito fidcal por pérdidas	Total Activos por Impuesto diferido
Saldo a 31.12.20	25.673	145.400	171.073
Bajas:			
Por cambio de criterio		(145.400)	(145.400)
Por la reversión en ejercicio	(6.418)		(6.418)
Saldo a 31.12.21	19.255	0	19.255

Concepto	Diferencias temporarias por limitación a la amort. del inmovilizado	Otras diferencias temporarias por reconocimiento de crédito fidcal por pérdidas	Total Activos por Impuesto diferido
Saldo a 31.12.19	32.091	0	32.091
Altas:			
Altas por activación base imponible ejercicio 2018 (nota 17).		145.400	145.400
Bajas:			
Por la reversión en ejercicio	(6.418)		(6.418)
Saldo a 31.12.20	25.673	145.400	171.073

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene un crédito fiscal de 19.255 euros y de 25.673 euros a 31 de diciembre de 2020, con origen en la limitación a la deducibilidad de gasto por dotación de amortización con origen en los ejercicios 2013 y 2014, descrito en los párrafos anteriores.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La Sociedad durante el ejercicio 2021, consideró la dificultad de realización del reconocimiento registrado en el ejercicio 2019 del crédito fiscal con origen en la base fiscal negativa del ejercicio 2018, 581.599 euros, que no pudo incorporarse a la base fiscal consolidada del grupo ADIF y que representaba una cuota que por importe 145.400 euros que se encuentra reconocida dentro del saldo como activo por Impuesto Diferido a 31 de diciembre de 2020, por lo que ha sido dada de baja en el ejercicio como mayor gasto contable por impuesto del ejercicio como se describe en el párrafo siguiente.

Una conciliación del gasto contable y fiscal por el concepto del impuesto sobre beneficio es el que se describe a continuación:

Concepto	**2021**	**2020**
Base imponible	454.449	600.153
Tipo impositivo	25,00%	25,00%
Impuesto sobre beneficio. Gasto fiscal	**113.612**	**150.038**
Reversión 30% amortización contable	25.673	25.673
	25.673	25.673
Tipo impositivo	25,00%	25,00%
Impuesto anticipado aplicado en la liquidación	**6.418**	**6.418**
Reversión bases negativas ejercicio 2018 consideradas para el saldo por Impuesto Anticipado	581.599	
Tipo impositivo	25,00%	25,00%
Impuesto anticipado aplicado en la liquidación	**145.400**	**0**
Impuesto sobre beneficios. Gasto contable	**265.430**	**156.456**

Tal y como se describe al principio de esta nota, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal con su entidad matriz ADIF. Como consecuencia de la aplicación del mencionado régimen, la Sociedad mantiene a cierre de ejercicio bases imponibles por pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de compensación y bases asociadas a gastos financieros con origen en ejercicios anteriores pendientes de aplicación, en conformidad con artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo al siguiente detalle

Concepto	Ejercicio de generación	**31.12.21**	**31.12.20**
Base imponible negativa	2012	783.853	783.853
Base imponible negativa	2018	581.599	581.599
Total		1.365.452	1.365.452
Gastos financieros no aplicados	2014	111.730	111.730
Gastos financieros no aplicados	2016	742.365	742.365
Total		854.095	854.095

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La Sociedad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

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

Un detalle de la composición de saldos deudores y acreedores con las distintas Administraciones Públicas a la fecha de cierre del ejercicio se describen a continuación:

a) Otros créditos con Administraciones Públicas

Concepto	31.12.21	31.12.20
Activos por impuesto diferido por limitación en la amortización del inmovilizado	19.255	25.673
H.P. deudora por IVA		43.179
Total	19.255	68.852

b) Otras deudas con las Administraciones Públicas

Concepto	31.12.21	31.12.20
H.P. acreedora por IVA	64.529	
H.P. acreedora por IRPF	275	2.247
Total (nota 11)	64.804	2.247

15. Ingresos y gastos

a) Importe Neto de la Cifra de Negocios

Concepto	31.12.21	31.12.20
Arrendamiento de oficinas (nota 8)	2.412.015	2.214.973
Refacturación gastos arrendamiento de oficinas	344.436	335.490
	2.756.451	2.550.463
Arrendamiento de locales (nota 8)	128.951	133.858
Cesión de espacio en zonas de paso centro comercial	22.481	35.112
Refacturación de gastos por arrendamiento de locales	335.157	473.691
	486.589	642.661
Total	3.243.040	3.193.124

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

b) Aprovisionamientos

Concepto	31.12.21	31.12.20
Arrendamientos de plazas de aparcamiento en el Centro Comercial de Plaza de Armas de Sevilla	40.554	39.144
Total	40.554	39.144

c) Otros gastos de explotación

Concepto	31.12.21	31.12.20
Canon de explotación ADIF (nota 17)	158.259	161.825
Servicios de Gestión ADIF (nota 17)	85.738	81.815
Gastos de comunidad, reparaciones y conservación	947.920	1.014.700
Servicios de profesionales	42.551	49.990
Servicios de consultoría	56.000	0
Primas de seguros	24.012	23.864
Servicios bancarios y similares	168	15
Suministros	87.036	84.518
Registro Mercantil	397	7.706
Otros servicios y gastos	266.739	219.762
Servicios exteriores	1.668.820	1.644.195
Tasas por servicios públicos	18.958	17.547
IBI inmueble cl. Sor ängela de la Cruz	251.000	239.185
IBI C.C. Pza de Armas (nota 17)	213.335	213.335
Impuesto de Actividades Económicas, IAE	30.779	31.495
Tributos	514.072	501.562
Pérdidas por deterioro en insolvencias firmes		545
Pérdidas por deterioro en operaciones comerciales		20.555
Pérdidas por deterioro en cuentas de clientes	0	21.100
Total Otros gastos de explotación	2.182.892	2.166.857

El importe registrado bajo el epígrafe de tasas por servicios públicos se corresponde con los conceptos de tasas por recogidas de residuos, y tasas de vado para el paso de vehículos.

d) Otros resultados

El importe de 1.212 euros registrado a 31 de diciembre de 2021, se corresponde con la indemnización del seguro por la rotura de cristales y al 31 de diciembre de 2020, 118.215 euros, se corresponde íntegramente con la devolución del importe del IVTNU, plusvalía

municipal, liquidado en el ejercicio 2018 por la enajenación de una parcela en el término municipal San Sebastián de los Reyes, importe que junto a los intereses devengados hasta el momento de su devolución fueron reclamados al Ayuntamiento del citado municipio, ascendiendo estos hasta el momento de su liquidación a 20.109 euros.

16. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La Sociedad no mantiene ningún cargo o empleo que pueda considerarse como de Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad. La función directiva ejercitada por los Administradores es retribuida por el Accionista Único.

a) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

17. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones y los saldos que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Prestación de servicios y saldos en cuentas a cobrar por operaciones de tráfico y arrendamiento de inmuebles.

La Sociedad para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 ha realizado operaciones de arrendamiento de oficinas con su Accionista Único, ADIF.

El importe de los servicios prestados por arrendamiento de oficinas a ADIF, es el que se describe a continuación:

Concepto	31.12.21	31.12.20
Arrendamiento de inmuebles	2.171.793	2.036.056
Refacturación de gastos	265.880	272.575
Servicio arrendamiento de inmuebles	2.437.673	2.308.631

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

Tal y como se describe en la nota 10 a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no mantiene saldos a cobrar a ADIF.

Recepción de servicios y saldos en cuentas a pagar en concepto de canon de explotación de negocio, repercusión de tributos de negocio arrendado y servicios de gestión.

El desarrollo del contrato de cesión arrendamiento de negocio, nota 15c, recoge el devengo de un canon de explotación y una repercusión del importe del IBI soportado por el inmueble donde se realiza la actividad de explotación de arrendamiento de negocio.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad firmó con ADIF un "Acuerdo de Gestión Integral de la Sociedad FIDALIA S.M.E."

Una descripción del importe de los servicios devengados y de los saldos a pagar por estos servicios al cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el que se describe a continuación:

	31.12.21		
	Servicios recibidos (nota 15.c)	Cta a pagar, Proveedores (nota 11)	Facturas pdtes de recibir, IVA excluído (nota 11)
Canon explotación C.C. Pza de Armas	158.259		22.867
Servicios de Gestión de explotación	85.738		7.126
Repercusión IBI C.C. Plaza de Armas	213.335		
Cta. a pagar ADIF		137.691	
	457.332	137.691	29.993

	31.12.20		
	Servicios recibidos (nota 15.c)	Cta a pagar, Proveedores (nota 11)	Facturas pdtes de recibir, IVA excluído (nota 11)
Canon explotación C.C. Pza de Armas	161.825		25.752
Servicios de Gestión de explotación	81.815		7.107
Repercusión IBI C.C. Plaza de Armas	213.335		
	456.975	0	32.859

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

Saldos en cuentas a pagar por operaciones no relacionadas con el tráfico mercantil

La Sociedad no ha recibido servicios de su Accionista Único o de las sociedades vinculadas a través de este, no relacionados con el tráfico mercantil durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

El importe de la deuda mantenida con su Accionista Único por operaciones no relacionadas con el tráfico mercantil, que se detalla a continuación, tiene su origen en las cuotas devengadas por Impuesto sobre Sociedades, liquidadas a través del Régimen de Consolidación Fiscal de ADIF.

Concepto	31.12.21	31.12.20
Saldo inicial	150.038	602.060
Altas		
Cuota del Impuesto de Sociedades devengada por FIDALIA en el periodo que será liquidada a través del Régimen de Consolidación Fiscal de ADIF (nota 14)	113.612	150.038,00
Bajas		
Pago del saldo de la cuenta por cuotas liquidadas a través del Régimen de Consolidación Fiscal de ADIF	(150.038)	(602.060)
Otros importes por reclasificar		
Saldo final (nota 11)	113.612	150.038

18. Remuneración de auditores

El importe de la provisión registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias por los honorarios de auditoria correspondiente para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 asciende a 4.450 euros.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

19. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo indicado en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedad de Capital para la mejoría del gobierno corporativo, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo a la resolución del ICAC de enero de 2016, se informa de lo siguiente:

Concepto	2021	2020
Periodo Medio de Pago a Proveedores (dias)	45,36	32,24
Ratio operaciones pagadas	47,5	32,34
Ratio de operaciones pendientes de pago	13,5	30,28
Total pagos realizados (importe)	3.210.320	3.190.140
Total pagos pendientes (importe)	216.171	154.847

20. Información sobre el medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

21. Otra información

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha dispuesto de plantilla laboral.

1. La composición de los Administradores de la empresa durante el ejercicio es el que se describe a continuación:

	2021			2020		
Categoría	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	2	0	2	2	0	2
Total	2	0	2	2	0	2

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

22. Hechos posteriores

No se han producido otros acontecimientos significativos desde la fecha de cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2021, hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales; no obstante cabe resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación actual del entorno de negocio, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos de esa evolución, que puedan producirse, sean estos de naturaleza financiera o de naturaleza no financiera con origen en la pandemia mundial relacionada con la COVID-19 en sus distintas variantes y el posible efecto sobre la economía relacionada con la invasión de Ucrania por parte de Rusia iniciada el pasado 24 de febrero que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales infiere se alargará en el tiempo y cuyas repercusiones geopolíticas posiblemente afectarán al suministro de energía a Europa con una previsible alza generaliza en el precio de las materias primas y en la tasa de inflación y una consecuente reducción del nivel de actividad económica, entre otros impactos.

Diligencia que para la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021, extienden los Administradores de FIDALIA S.M.E, S.A., D. Manuel Martínez Cepeda y D. Alfredo Cabello Amézaga, para hacer constar que el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se componen de 43 hojas, incluida esta, el índice y su carátula.

En Madrid, en la fecha descrita en la firma electrónica de este documento

Firmado electrónicamente por: MANUEL MARTINEZ CEPEDA
23.05.2022 11:08:19 CEST

D. Manuel Martínez Cepeda
Administrador

Firmado electrónicamente por: 22954908B ALFREDO JOSE CABELLO (R: A28503415)
23.05.2022 10:25:06 CEST

D. Alfredo Cabello Amézaga
Administrador

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: H3TVRDCHHGHZTC5PWR21E2G10G
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: P5VBGTWTN0GSDC5SWR21E2G22R
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.

Informe de Gestión

Ejercicio 2021

23 de mayo de 2022

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: P5VBGTWTN0GSDC5SWR21E2G22R
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

1. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

FIDALIA S.A. se constituyó el 19 de enero de 1978, bajo la denominación social Equipamientos de Espacios y Estaciones, S.A. por un periodo de tiempo indefinido. El 16 de julio 2009, la Sociedad cambió su denominación por la denominación FIDALIA S.A.U. El 30 de mayo de 2017 la Sociedad cambió de nuevo su denominación por FIDALIA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL, S.A. La Sociedad inscribió en el Registro Mercantil, con fecha 14 de enero de 1997, su condición de Sociedad Unipersonal, siendo único accionista la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

El objeto social descrito en el artículo 2º de sus estatutos sociales, consiste en la realización de toda clase de estudios y actividades dirigidas a la promoción, gestión, explotación, financiación, asesoramiento y/o ejecución y desarrollo de proyectos y actividades relativas al equipamiento comercial y de servicios de estaciones ferroviarias o de cualquier inmueble o espacio relacionado o no con el ferrocarril, así como la promoción y desarrollo de operaciones inmobiliarias de todo tipo, mediante compra, venta, o permuta, y la constitución, participación, promoción, administración y disolución de comunidades, cooperativas y sociedades de todo tipo, adquiriendo o cediendo acciones y valores de renta fija o variable.

FIDALIA S.M.E. S.A. forma parte de un Grupo residente en España encabezado por ADIF, realizando transacciones comerciales y financieras, en condiciones de mercado con las sociedades que integran el grupo.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe neto de la cifra de negocios en 2021 asciende a 3.243.040 €, y en 2020 fue de 3.193.124 €, lo que supone un aumento de un 1,56% respecto al ejercicio anterior.

En 2021 se ha continuado con la gestión del contrato de cesión de arrendamiento del Centro Comercial Plaza de Armas de Sevilla, que anteriormente ostentaba Necsa y con la explotación en régimen de alquiler del edificio situado en la calle Sor Ángela de la Cruz, 3 de Madrid.

El nivel de ocupación de los arrendamientos de los inmuebles de la sociedad a finales de 2021 era del 100% en los inmuebles ubicados en Madrid. En los locales ubicados en Sevilla, en cambio, el porcentaje total de ocupación de SBA a finales de 2021 se situaba en 34% y la desocupación era de 66%. El número de contratos de arrendamiento de locales en vigor correspondientes a esta ubicación era de 8, correspondiéndose con una superficie arrendada total de 3.429 m^2. A finales de 2021 existían también 10 contratos de cesión de mall en dicha ubicación.

En cuanto al importe de ingresos por arrendamientos, en el edificio de Sor Ángela de la Cruz, 3 de Madrid fueron 2.756.451 € en 2021, un 8,08% más que en 2020, al no haberse aplicado

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: P5VBGTWTN0GSDC5SWR21E2G22R
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

durante el ejercicio 2021 bonificaciones en las rentas de alquiler de dicho edificio, excepto en uno de los locales comerciales en planta baja. En el caso del Centro Comercial Plaza de Armas, los ingresos por arrendamientos de locales y cesiones de mall del Centro Comercial suman un total de 486.589 €, un 24,29% menos que en 2020. Esta disminución tiene su origen en el menor número de contratos de arrendatarios y de cesionarios en vigor a 31 de diciembre de 2021.

El resultado del ejercicio antes de impuestos ha alcanzado 571.036 €, siendo este importe inferior al del ejercicio anterior, que ascendió a 692.708 €, debido principalmente a que en el ejercicio 2020 se contabilizaron ingresos extraordinarios por un total de 118.215 €, de los cuales 117.456 € corresponden a la devolución del IVTNU (la plusvalía liquidada en 2018 por la enajenación de una parcela en el término municipal de San Sebastián de los Reyes) junto a los intereses devengados hasta el momento de dicha devolución (20.109 €).

La sociedad continúa centrando su actividad en el arrendamiento de los inmuebles de su propiedad y subarrendamiento de los que tiene arrendados. Los primeros, al estar situados dentro de la denominada "zona prime" de oficinas en Madrid gozan de una mayor estabilidad que los segundos, que operan en un mercado dinámico, por la aparición de nuevos competidores locales (Centro Comercial Torre Sevilla), y la irrupción del comercio electrónico, que cuenta con cada vez más aceptación por parte de los consumidores, por lo que deberá adaptarse a la realidad de dicho mercado. En este contexto, se prevé para los próximos ejercicios que se recupere la estabilidad previa al estallido de la pandemia en el mercado de oficinas de Madrid, considerando además que continuará el arrendamiento al accionista único de la sociedad, Adif. Con respecto al Centro Comercial Plaza de Armas, en el primer trimestre de 2020 la sociedad licitó la cesión del contrato de arrendamiento que mantiene con Adif hasta 2069 con la finalidad de que un operador especializado pudiera acometer las inversiones que necesita el centro y competir en un mercado en constante transformación, si bien dicha licitación quedó desierta presumiblemente por la desestabilización de los mercados financiero e inmobiliario por la aparición del COVID-19. Durante el ejercicio 2021, la sociedad ha continuado con su intención de traspasar la cesión del contrato de arrendamiento, si bien no se ha llegado a cerrar un acuerdo con ningún operador especializado interesado en el centro comercial que permita el traspaso del activo.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2021 ha sido de 45,36 días, superior a los días establecidos en la normativa, motivado por la ampliación de plazos en la tramitación de aprobación de pagos derivada de las complicaciones producidas por los efectos de la pandemia provocada por el COVID-19. Se considera que en ejercicios sucesivos se corregirá esta situación por el desarrollo normal de los trámites establecidos en la empresa.

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: P5VBGTWTN0GSDC5SWR21E2G22R
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp

4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El riesgo de crédito de la sociedad, dada la actividad que desarrolla, es reducido, ya que el principal arrendatario de la misma es su accionista único, Adif, y los del resto de arrendatarios se encuentran suficientemente cubiertos mediante garantías adicionales.

El riesgo de liquidez está suficientemente cubierto con la tesorería de la sociedad, no manteniendo deudas con entidades de crédito, que fueron canceladas en 2018.

La sociedad tiene un fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2021 de 5.338.817 €.

El accionista único posee un equipo de profesionales con experiencia relevante en el sector y en riesgos derivados. Las decisiones empresariales y valoraciones de la cartera inmobiliaria se hacen en base a las estimaciones de consultores independientes externos sobre la proyección futura de las rentas y rentabilidades en el mercado inmobiliario.

5. ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.

6. HECHOS POSTERIORES

No se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31/12/2021 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, a excepción de las fuertes subidas que presenta el mercado energético, agravadas por la situación bélica en Europa del Este.

El inicio en febrero de 2022 del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania pudiera tener visos de alargarse en el tiempo, con las consecuentes repercusiones geopolíticas que ello supone, con implicaciones en el suministro de energía a Europa y en el precio de las materias primas, así como en los niveles de actividad económica y en las tasas de inflación, entre otros impactos.

Teniendo en consideración la incertidumbre actual derivada del conflicto en Ucrania, las consecuencias para la sociedad son inciertas, y van a depender en gran medida de la evolución del conflicto en los próximos meses y de la reacción y actuación de los agentes políticos y económicos.

Por todo ello, a la fecha de elaboración de este informe es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá este conflicto, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, tanto pandémica como del mercado energético, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

FIDALIA, S.M.E., S.A.U.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

Firmado electrónicamente por: MANUEL MARTINEZ CEPEDA
23.05.2022 11:09:48 CEST

D. Manuel Martínez Cepeda
Administrador

Firmado electrónicamente por: 22954908B ALFREDO JOSE CABELLO (R: A28503415)
23.05.2022 10:25:06 CEST

D. Alfredo Cabello Amézaga
Administrador

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: P5VBGTWTN0GSDC5SWR21E2G22R
Verificable en https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp