

# **Solvía Servicios Inmobiliarios, S.L.**

Cuentas anuales e Informe de Gestión,  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2021,  
junto con el Informe de Auditoría

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

A los Socios de Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.:

---

### Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios

### Descripción

Según se indica en las Notas 1 y 13 de las cuentas anuales adjuntas, la actividad de la Sociedad consiste en la intermediación en el arrendamiento y en la compraventa de activos inmobiliarios, la prestación de servicios de administración, mantenimiento y gestión de bienes inmuebles y la prestación de servicios de asistencia y asesoramiento a terceros en cualquier materia o aspecto relacionados con la comercialización, compraventa, arrendamiento, administración y gestión de activos inmobiliarios. Dicha actividad conlleva el reconocimiento de ingresos por prestaciones de servicios que se registran en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocio – Prestaciones de servicios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de la Sociedad (véase Nota 13).

El saldo del epígrafe de los citados ingresos por prestaciones de servicios asciende al 31 de diciembre de 2021 a 158.100 miles de euros y representa la principal fuente de ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de la Sociedad.

Dada la relevancia del importe en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad y en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto, el reconocimiento de los citados ingresos por prestaciones de servicios se ha considerado una de las áreas de atención significativa en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, la realización de procedimientos sustantivos, tales como: i) la obtención de confirmaciones de terceros de los importes devengados durante el ejercicio, en base selectiva; ii) la realización de procedimientos sustantivos de detalle, en base selectiva, entre otros, mediante la verificación de las facturas emitidas y de los extractos bancarios del cobro de las mismas.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información financiera incluidos en las Notas de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

## Deterioro de otros activos intangibles correspondientes a la marca Solvia

### Descripción

En la Nota 5 de las cuentas anuales adjuntas se describen los otros activos intangibles correspondientes a la marca Solvia.

Dichos activos intangibles registrados en el balance adjunto a cierre del ejercicio de la Sociedad ascienden a 8.804 miles de euros.

Anualmente, tal y como se indica en la Nota 3.1 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad revisa la necesidad de realizar correcciones valorativas de la citada marca, en la medida en que existan indicios de deterioro. En este caso, la Sociedad efectúa un test de deterioro a partir de técnicas de valoración basadas en descuentos de flujos de caja, para lo cual se utilizan proyecciones de flujos de caja alineadas con las proyecciones de resultados, así como otras hipótesis obtenidas del plan estratégico de la Sociedad.

Asimismo, se determina una tasa de descuento atendiendo a la situación económica en general.

La realización de estas estimaciones requiere de la aplicación de juicios. Estos aspectos determinan que este aspecto se haya considerado una de las áreas de atención significativa en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para dar respuesta a este aspecto han incluido, entre otros, la realización de procedimientos sustantivos en relación con la valoración de la marca Solvia. Para ello hemos involucrado a nuestros especialistas internos en valoraciones.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes procedimientos sustantivos, tales como: i) obtención de las pruebas de deterioro realizadas por la Sociedad; ii) evaluación de la razonabilidad de la metodología empleada por la Sociedad en la citada valoración, y de las proyecciones e hipótesis significativas utilizadas, verificando la idoneidad de los principales criterios adoptados, así como su alineamiento a la normativa aplicable; iii) verificación de la corrección aritmética de los cálculos realizados; iv) análisis de la razonabilidad de las previsiones de flujos de efectivo futuros y las tasas de descuento consideradas, analizando, entre otros, la coherencia y consistencia de las citadas previsiones con datos externos e información histórica y; v) análisis de sensibilidad sobre las hipótesis clave identificadas.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las Notas de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

---

## Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la Sociedad Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L. correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 5 de julio de 2021.

---

## 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:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I 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 las páginas 6 y 7 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

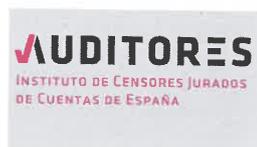
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Virginia Martín Herrero

Inscrito en el R.O.A.C. nº 22248

11 de julio de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/17143

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

## **Anexo I 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 Sociedad.
- 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 Sociedad 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 Sociedad, 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.

## **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021 e  
Informe de gestión del ejercicio 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresados en miles de Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020 (*)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>169.089</b>	<b>134.656</b>
<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>5</b>	<b>23.606</b>	<b>30.073</b>
DESARROLLO		-	55
PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y SIMILARES		8.804	13.383
APLICACIONES INFORMATICAS		14.802	16.635
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>6</b>	<b>1.018</b>	<b>1.183</b>
INSTALACIONES TECNICAS Y OTRO INM. MAT.		1.018	1.183
<b>INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A L.P.</b>	<b>7,15</b>	<b>130.430</b>	<b>83.850</b>
CREDITOS A EMPRESAS		130.430	83.850
<b>INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO</b>	<b>7</b>	<b>140</b>	<b>4.501</b>
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		140	4.501
<b>ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>12</b>	<b>13.895</b>	<b>15.049</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>49.822</b>	<b>56.591</b>
<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR.</b>	<b>7</b>	<b>46.135</b>	<b>48.566</b>
CLIENTES POR VENTAS Y PREST. SERVICIOS		45.913	48.296
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE		-	2
OTROS CREDITOS CON ADM. PUBLICAS	7,12	222	268
<b>INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A C.P.</b>	<b>7,15</b>	<b>-</b>	<b>362</b>
VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA		-	362
<b>INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO</b>	<b>7</b>	<b>979</b>	<b>-</b>
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		979	-
<b>PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO</b>	<b>7</b>	<b>514</b>	<b>4.774</b>
<b>EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>8,15</b>	<b>2.194</b>	<b>2.889</b>
TESORERIA		2.194	2.889
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>218.911</b>	<b>191.247</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Balance al 31 de diciembre de 2021  
 (Expresados en miles de Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020 (*)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>179.908</b>	<b>144.432</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>9</b>	<b>179.908</b>	<b>144.432</b>
CAPITAL		660	660
PRIMA DE EMISION		1.980	1.980
RESERVAS		102.522	102.522
OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS		69.224	69.224
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		(29.954)	(41.426)
RESULTADO DEL PERIODO		35.476	11.472
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>39.003</b>	<b>46.815</b>
PROVISIONES A CORTO PLAZO		2.595	3.744
DEUDAS A CORTO PLAZO	<b>10</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>
OTROS PASIVOS FINANCIEROS		6.000	6.000
DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A C.P.	10,15	2.169	1.418
ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	10,12,15	28.239	35.653
PROVEEDORES	10,15	13.066	19.034
ACREEDORES VARIOS	10,15	6.816	6.928
PERSONAL. REMUN. PDTES DE PAGO	10	4.950	3.422
OTRAS DEUDAS CON LAS ADMIN. PUBLICAS	10,12	2.885	3.842
ANTICIPOS DE CLIENTES	10	522	2.427
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>218.911</b>	<b>191.247</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2021  
(Expresadas en miles de Euros)

<i>CONCEPTO</i>	<i>Nota</i>	<i>2021</i>	<i>2020 (*)</i>
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS.</b>	<b>13</b>	<b>158.100</b>	<b>108.067</b>
PRESTACIONES DE SERVICIOS		158.100	108.067
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>13</b>	<b>102</b>	<b>427</b>
INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTION CORRIENTE		102	427
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>13</b>	<b>(36.098)</b>	<b>(29.167)</b>
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS		(28.360)	(22.151)
CARGAS SOCIALES		(7.738)	(7.016)
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>13</b>	<b>(65.795)</b>	<b>(53.416)</b>
SERVICIOS EXTERIORES		(75.692)	(59.866)
TRIBUTOS		(12)	(20)
PERDIDAS, DET. Y VAR. DE PROV. POR OP. COMERCIALES		11.376	7.467
OTROS GASTOS DE GESTION CORRIENTE		(1.467)	(997)
<b>AMORTIZACION DEL INMOVILIZADO</b>	<b>5,6</b>	<b>(6.815)</b>	<b>(6.527)</b>
<b>DETERIORO Y RDO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO</b>		<b>(2.972)</b>	<b>-</b>
DETERIOROS Y PERDIDAS	5	(2.969)	-
RESULTADO POR ENAJENACIONES Y OTRAS		(3)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>46.522</b>	<b>19.384</b>
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>13</b>	<b>1.608</b>	<b>1.956</b>
DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	13	1.608	1.956
DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS		818	362
DE TERCEROS		790	1.594
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>13,15</b>	<b>(790)</b>	<b>(1.594)</b>
POR DEUDAS CON TERCEROS		(790)	(1.594)
<b>DETERIORO Y RDO POR ENAJENACIONES DE INSTR. FINANCIEROS</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>(4.500)</b>
DETERIOROS Y PERDIDAS		-	(4.500)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>818</b>	<b>(4.138)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>47.340</b>	<b>15.246</b>
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	12	(11.864)	(3.774)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>8</b>	<b>35.476</b>	<b>11.472</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2021  
(Expresados en miles de Euros)

	<i>Nota</i>	<b>2021</b>	<b>2020 (*)</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>9</b>	<b>35.476</b>	<b>11.472</b>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>9</b>	<b>35.476</b>	<b>11.472</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

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

(Expresados en miles de Euros)

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	RESERVAS	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (*)</b>	660	1.980	102.522	-	69.224	(41.426)	132.960
<b>AJUSTES 2019 Y ANTERIORES (*)</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO INICIO 2020 (*)</b>	660	1.980	102.522	-	69.224	(41.426)	132.960
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-	-	-	-	-	11.472	11.472
OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS	-	-	-	-	-	-	-
AUMENTOS DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-
(-) REDUCCIONES DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUCION DE RESULTADOS	-	-	-	(41.426)	-	41.426	-
OTRAS VARIACIONES DEL PATRIMONIO NETO	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (*)</b>	660	1.980	102.522	(41.426)	69.224	11.472	144.432
<b>AJUSTES 2020 Y ANTERIORES</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO INICIO 2021</b>	660	1.980	102.522	(41.426)	69.224	11.472	144.432
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-	-	-	-	-	35.476	35.476
OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS	-	-	-	-	-	-	-
AUMENTOS DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-
(-) REDUCCIONES DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUCION DE RESULTADOS	-	-	-	11.472	-	(11.472)	-
OTRAS VARIACIONES DEL PATRIMONIO NETO	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	660	1.980	102.522	(29.954)	69.224	35.476	179.908

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2021  
(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2021	2020 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	9,12	47.340	15.246
Ajustes del resultado		(2.407)	5.810
Correcciones valorativas por deterioro	13	(8.407)	(2.604)
Variación de provisiones		-	2.249
Amortización del inmovilizado	5,6	6.815	6.527
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	3	-
Ingresos financieros	13	(1.608)	(1.956)
Gastos financieros	13	790	1.594
Cambios en el capital corriente		8.887	38.845
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	9.113	43.487
Otros activos corrientes	7	3.643	2.328
Otros pasivos corrientes	10	(1.149)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(2.720)	(6.970)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.959)	(811)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(9.959)	(811)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>43.861</b>	<b>59.090</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Pagos por inversiones		(48.931)	(87.971)
Empresas del grupo y asociadas	7,15	(45.762)	(83.850)
Inmovilizado intangible	5	(3.164)	(3.861)
Inmovilizado Material	6	(5)	(260)
Cobros por desinversiones		4.375	5.392
Inmovilizado intangible	6	14	-
Otros activos financieros	7	4.361	5.392
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(44.556)</b>	<b>(82.579)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
		<b>(695)</b>	<b>(23.489)</b>
Efectivo o equivalentes a principio de ejercicio	8,15	2.889	26.378
Efectivo o equivalentes a final de ejercicio	8,15	2.194	2.889

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

**1. Información general**

Solvía Servicios Inmobiliarios, S.L., en adelante “la Sociedad”, fue constituida el 9 de noviembre de 2001 bajo la denominación de “Medhouses Agencies Network, S.L.”. En fecha 17 de enero de 2007 modificó su denominación a “Mediterranean CAM International Homes, S.L.”, cambiando su denominación por la actual en fecha 22 de julio de 2014. Con fecha 25 de mayo de 2015 Banco de Sabadell, S.A adquirió la participación del 0,01% de Bansabadell Inversió Desenvolupament, S.A., pasando a ser Sociedad Unipersonal.

El 23 de abril de 2019 Intrum Holding Spain, S.A.U. completó la adquisición a Banco Sabadell, S.A. de participaciones que representaban el 80% del capital social de la Sociedad, dejando de ser Sociedad Unipersonal con fecha 23 de abril de 2019, por lo que, desde entonces, la Sociedad ha pasado a formar parte del grupo controlado en España por Intrum Holding Spain, S.A.U. y cuya última sociedad dominante es Intrum AB, sociedad sueca cotizada en la bolsa de Estocolmo. Actualmente, su domicilio social y fiscal radica en Madrid, calle Vía de los poblados 3.

El objeto social lo constituye:

- La intermediación en el arrendamiento y en la compraventa de activos inmobiliarios.
- La prestación de servicios de administración, mantenimiento y gestión de bienes inmuebles.
- La prestación de servicios de asistencia y asesoramiento a terceros en cualquier materia o aspecto relacionados con la comercialización, compraventa, arrendamiento, administración y gestión de activos inmobiliarios, así como la asistencia en la obtención, novación, cesión o cualquier tipo de operación relativa a préstamos relacionados con la compraventa de bienes inmuebles o con la actividad inmobiliaria en general.

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

A finales del ejercicio 2008 la Sociedad formalizó un contrato de servicios con Banco de Sabadell, S.A. para intermediar en la venta de inmuebles propiedad de Banco CAM, S.A.U. (entonces Caja de Ahorros del Mediterráneo) y de su grupo de empresas. Con fecha 2 de enero de 2009 este contrato fue modificado, estableciendo unas nuevas condiciones. Durante el ejercicio 2012, el mismo fue subrogado por Banco de Sabadell, S.A. El contrato tiene duración anual y podrá ser prorrogado tácitamente por periodos anuales.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad firmó un contrato de prestación de servicios de comercialización, administración y gestión de activos inmobiliarios con Banco de Sabadell, S.A. y con las sociedades tenedoras de activos inmobiliarios del Grupo Banco Sabadell. Durante el ejercicio 2019 se actualizó el contrato mencionado anteriormente.

A finales del ejercicio 2019 la Sociedad firmó un contrato de gestión y comercialización de activos inmobiliarios con entidades propiedad de un fondo de inversión norteamericano que adquirió una cartera de inmuebles significativa a Banco de Sabadell, S.A. Dicho contrato sigue en vigor durante los ejercicios 2021 y 2020.

Durante el ejercicio 2021 se produjo la resolución anticipada del contrato de prestación de servicios que mantenía con Culmia Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. (antes SDIN desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.) que mantenía desde el ejercicio 2018 y firmó un nuevo contrato de prestación de servicios con esta sociedad de comercialización y gestión de activos inmobiliarios. Como compensación por dicha resolución anticipada, Culmia abonó a Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L., 14 millones de euros a liquidar en los siguientes plazos: 5 millones de euros el 30 de abril de 2021, 3 millones de euros el 31 de octubre de 2021, 3 millones de euros el 30 de abril de 2022 y 3 millones de euros el 13 de octubre de 2022.

La Sociedad se rige por la Ley 1/2010 de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes aplicables a las de su clase y objeto.

## **2. Bases de presentación**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad e Imagen fiel**

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 29 de junio de 2022, se someterán para su aprobación a la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 9 de julio de 2021.

Las cifras contenidas en los documentos que comprenden estas cuentas anuales, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, están expresadas en miles de euros. La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Las principales estimaciones realizadas se refieren a:

- Vidas útiles de los activos amortizables (Notas 3.1 y 3.2).

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para sus activos amortizables en función de las vidas útiles estimadas de los activos amortizables que se mantienen en

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

explotación. La Dirección incrementará el cargo por amortización cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente.

- Valor razonable de determinados activos financieros (Nota 3.5).
- Pérdidas por deterioro de determinados activos financieros (Nota 3.5).
- Recuperabilidad de la garantía depositada en la SAREB en base al plan de negocio preparado por la Sociedad (Nota 7).
- La recuperabilidad de los créditos fiscales por impuestos diferidos de activo registrados en el balance (Nota 12).
- Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios (Nota 3.12).

d) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

Si bien la actividad de la Sociedad se vio afectada por la reducción general en la actividad macroeconómica, la Dirección de la Sociedad llevó a cabo determinadas medidas para mitigar los efectos que la misma ha tenido sobre los ingresos entre las que se encuentra la realización de un expediente de temporal de empleo que afectó a un número limitado de empleados, y que finalizó el 31 de diciembre de 2020, sin que en ningún caso se haya puesto en riesgo la continuidad de los negocios. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se sigue operando con normalidad.

e) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

f) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales correspondiente a 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos de su comparación con la información relativa al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

específicamente establece que no es necesario.

g) Agrupación de partidas

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

h) Cambios en los criterios contables

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 3.5, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración, sin embargo, los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Carteras	Miles de euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>					
-Créditos comerciales	48.296	48.296	-	-	-
-Créditos no comerciales	84.482	84.482	-	-	-
-Otros	4.501	4.501	-	-	-
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020</b>	<b>137.279</b>				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	137.279	-	-	-
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	137.279	-	-	-

Tal y como se desprende del cuadro anterior, la aplicación de los nuevos criterios no ha tenido impacto en el patrimonio neto de la Sociedad al 1 de enero de 2021.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

j) Hechos posteriores

El 24 de febrero de 2022, el presidente Ruso Vladimir Putin, declaró el inicio de un conflicto geopolítico con Ucrania para evitar una posible adhesión de este país a la Unión Europea y a la alianza militar de la OTAN. La negociación entre Ucrania y Rusia aún no ha conseguido resolver el conflicto.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el conflicto para la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual, conforme a la mejor información disponible. De los

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

resultados de dicha evaluación, se destaca que se puede hacer frente a los distintos riesgos (de liquidez, de variación de determinadas magnitudes financieras y de continuidad) y por lo tanto los Administradores consideran que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Asimismo, en febrero de 2022, se cerró el proceso de selección de servicers para la gestión de la cartera de Sareb, quedando la Sociedad excluida del mismo. La fecha de finalización de la gestión de la cartera de REDs se producirá el 30 de junio de 2022, por su parte, la gestión de la cartera de REOs, ha sido ampliada hasta el 30 de septiembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad estiman que la pérdida de este contrato supondrá una reducción en los ingresos de la Sociedad, que se verá compensada en parte con nuevo negocio. A fecha actual, la Sociedad está en proceso de negociación de nuevos contratos con clientes para la gestión de carteras tanto de REOs como de deuda, y existe un plan de crecimiento que permitirá seguir generando rentabilidad en los próximos años.

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

Adicionalmente, con fecha de 29 de junio de 2022, el Consejo de Administración ha aprobado someter a aprobación de la junta general de socios la devolución a los socios de 69.224 miles de euros registrados en el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" del balance de la Sociedad. Asimismo, en el mismo Consejo de Administración se ha aprobado someter a aprobación de la junta general de socios el reparto de dividendos por importe de 15.776 miles de euros con cargo a Reservas voluntarias.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes adicionales en la Sociedad.

### **3. Normas de registro y valoración**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

3.1. Inmovilizado intangible

a) Desarrollo

Los gastos de desarrollo incurridos en un proyecto se reconocen como inmovilizado intangible si éste es viable desde una perspectiva técnica y comercial, se dispone de recursos técnicos y financieros suficientes para completarlo, los costes incurridos pueden determinarse de forma fiable y la generación de beneficios es probable.

Otros gastos de desarrollo se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes de desarrollo previamente reconocidos como un gasto no se reconocen como un activo en un ejercicio posterior. Los costes de desarrollo con una vida útil finita que se activan se amortizan de manera lineal durante su vida útil estimada para cada proyecto, sin superar los 5 años.

b) Patentes, licencias, marcas y similares

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de introducción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtenga la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

La marca se puede utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortiza linealmente en dicho periodo.

c) Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas figuran por los costes de adquisición y desarrollo incurridos menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro reconocidas. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado intangible se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

<u>Tipo de elemento</u>	<u>Años</u>
Desarrollo	5
Patentes, licencias, marcas y similares	10
Aplicaciones informáticas	5

Cuando el valor contable de un activo intangible es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

e) Deterioro de valor de los activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos, y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test consiste en estimar los valores recuperables elemento a elemento, de forma individualizada.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo intangible deteriorado, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores, con abono a la cuenta de resultados, y se ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

3.2. Inmovilizado material

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

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

<b>Tipo de elemento</b>	<b>Años</b>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	6 - 7
Equipos procesos de información	4
Otro Inmovilizado Material	3

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.

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.

### 3.3. Coste por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

3.4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Todos los arrendamientos de la compañía se califican como operativos.

3.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias pero cuyo valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las inversiones clasificadas en la categoría de valoración de activos financieros valorados a coste se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

La Sociedad deteriora íntegramente todas aquellas facturas con una antigüedad superior a un año y un 50% las que tienen una antigüedad superior a seis meses según política del grupo.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### 3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones sociales ordinarias.

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

### 3.7 Pasivos financieros

#### Débitos y partidas a pagar

Todos los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la categoría de valoración de pasivos financieros a coste amortizado.

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

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

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

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

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

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.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### 3.8 Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta el Balance clasificando activos y pasivos en corrientes y no corrientes. A estos efectos, son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera que se conviertan en efectivo, o se pretende venderlos o consumirlos, en el transcurso del ciclo normal de la explotación, se espera ejecutarlos dentro del periodo de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre, o bien se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de cierre. En caso contrario, se clasifican como activos no corrientes.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que hacer efectivos dentro del periodo de 12 meses desde la fecha de cierre, o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los 12 meses siguientes a la fecha de cierre. En caso contrario, se clasifican como pasivos no corrientes.

### 3.9 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta,

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad tributa en Régimen de Tributación Consolidada del Impuesto sobre Sociedades del Grupo consolidado de Intrum, donde la Sociedad Dominante es Intrum Holding Spain, S.A.U. Por ello, el importe por este impuesto del ejercicio 2021 se ha calculado tomando en consideración esta circunstancia y se ha liquidado a Intrum Holding Spain, S.A.U. como sociedad dominante del Grupo fiscal consolidado, liquidando ésta la tributación consolidada a la Hacienda Pública.

### 3.10 Prestaciones a los empleados

#### a) Compromisos por pensiones

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

La Sociedad opera varios planes de pensiones. Los planes de pensiones se financian mediante pagos a entidades aseguradas o fondos gestionados externamente, determinados mediante cálculos actuariales periódicos. La Sociedad tiene planes de aportaciones definidas.

Planes de pensiones de aportaciones definidas

Un plan de aportaciones definidas es aquel bajo el cual la Sociedad realiza contribuciones fijas a una entidad separada y no tiene ninguna obligación legal, contractual o implícita de realizar contribuciones adicionales si la entidad separada no dispusiese de activos suficientes para atender los compromisos asumidos.

Para los planes de aportaciones definidas, la Sociedad paga aportaciones a planes de seguros de pensiones gestionados de forma pública o privada sobre una base obligatoria, contractual o voluntaria. Una vez que se han pagado las aportaciones, la Sociedad ni tiene obligación de pagos adicionales. Las contribuciones se reconocen como prestaciones a los empleados cuando se devengan. Las contribuciones pagadas por anticipado se reconocen como un activo en la medida en que una devolución de efectivo o una reducción de los pagos futuros, se encuentre disponible.

La Sociedad reconoce un pasivo por las contribuciones a realizar cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

b) Indemnizaciones por cese

Las Indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones.

La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha de balance se descuentan a su valor actual.

c) Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

creado una obligación implícita.

### 3.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

### 3.12 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan, siguiendo el principio de devengo, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, 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. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior se contabilizan tan pronto como sean conocidas.

Los ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la venta todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago, siendo éstos considerados como gastos financieros.

Los importes de los impuestos que recaigan sobre las adquisiciones, excluido el impuesto sobre el valor añadido (IVA), y los costes que les afecten directamente, se registran como mayor valor de los bienes y servicios adquiridos.

En particular, dada la actividad de la Sociedad, en el caso de intermediación en la venta de inmuebles, los ingresos se registran cuando se formaliza la escritura pública. Las entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes, bien en efectivo o en efectos a cobrar, durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance.

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

### 3.13 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.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

**3.14 Combinaciones de negocios**

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

**3.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los importes derivados de las actividades medioambientales realizadas o que deban realizarse para la gestión de los efectos medioambientales de la actividad de la Sociedad, se consideran gastos de explotación del ejercicio en que se devengan.

Los elementos incorporados al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad, cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente se contabilizarán en las correspondientes partidas del inmovilizado material por su precio de adquisición o coste de producción y se amortizan de acuerdo con los criterios establecidos en los elementos de inmovilizado material.

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

**3.16 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

**4 Política y gestión de riesgos**

a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad. La Sociedad no emplea derivados para cubrir ciertos riesgos.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Central de Tesorería de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

i. Riesgo de mercado

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de mercado por activos no financieros.

ii. Riesgo de crédito

La Sociedad evalúa la calidad crediticia del cliente teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas en base a la experiencia de la Dirección Financiera de la Sociedad.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la Sociedad periódicamente analiza los saldos de sus cuentas a cobrar con el fin de dotar las oportunas correcciones valorativas, siguiendo el criterio establecido por el Grupo.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

iii. Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito contratadas.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo, en función de los flujos de efectivo esperados.

**5 Inmovilizado intangible**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado intangible de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Desarrollo	Aplicaciones informáticas	Patentes, licencias, marcas y similares	Total
Coste	435	47.360	16.100	63.895
Amortización acumulada	(380)	(8.675)	(2.717)	(11.772)
Pérdidas por deterioro	-	(22.050)	-	(22.050)
<b>Valor Neto Contable 31-12-2020:</b>	<b>55</b>	<b>16.635</b>	<b>13.383</b>	<b>30.073</b>
Altas	-	3.164	-	3.164
Bajas	-	(14)	-	(14)
Dotación para amortización	(55)	(4.983)	(1.610)	(6.648)
Bajas de amortización	-	-	-	-
Pérdidas y reversión por deterioro	-	-	(2.969)	(2.969)
Coste	435	50.510	16.100	67.045
Amortización acumulada	(435)	(13.658)	(4.327)	(18.420)
Pérdidas por deterioro	-	(22.050)	(2.969)	(25.019)
<b>Valor Neto Contable 31-12-2021:</b>	<b>-</b>	<b>14.802</b>	<b>8.804</b>	<b>23.606</b>

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

	Desarrollo	Aplicaciones Informáticas	Patentes, licencias, marcas y similares	Total
Coste	435	43.499	16.100	60.034
Amortización acumulada	(313)	(4.052)	(1.107)	(5.472)
Pérdidas por deterioro	-	(22.050)	-	(22.050)
<b>Valor Neto Contable 31-12-2019:</b>	<b>122</b>	<b>17.397</b>	<b>14.993</b>	<b>32.512</b>
Altas	-	3.921	-	3.921
Bajas	-	(60)	-	(60)
Dotación para amortización	(67)	(4.623)	(1.610)	(6.300)
Bajas de amortización	-	-	-	-
Coste	435	47.360	16.100	63.895
Amortización acumulada	(380)	(8.675)	(2.717)	(11.772)
Pérdidas por deterioro	-	(22.050)	-	(22.050)
<b>Valor Neto Contable 31-12-2020:</b>	<b>55</b>	<b>16.635</b>	<b>13.383</b>	<b>30.073</b>

En abril de 2019, fecha en que se completó la venta del 80% de las participaciones de la Sociedad por parte de Banco Sabadell S.A. (véase Nota 1), la Sociedad adquirió la marca comercial "Solvía" a Banco de Sabadell, S.A. El valor de la transacción fue determinado por un tercero mediante la aplicación de diversas metodologías entre ellas basadas en el análisis del mercado, en la estimación del valor actualizado de las rentas que se esperan obtener de la marca, y metodologías basadas en el coste de sustitución de la marca.

Al cierre del ejercicio 2021, y dentro del análisis del valor recuperable de todos los activos intangibles y tangibles que realiza la dirección de la Sociedad al final de cada ejercicio, se ha identificado una pérdida del valor recuperable de la marca, estimada en base al valor actual de los flujos de caja futuros esperados directamente vinculados a la misma, y se ha registrado un deterioro del valor neto contable del activo intangible por importe de 2.969 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2021.

En abril de 2019, fecha en que se completó la venta del 80% de las participaciones de la Sociedad por parte de Banco Sabadell S.A. (véase Nota 1), la Sociedad adquirió a Banco de Sabadell, S.A. el conjunto de aplicativos e infraestructura que soportaban toda su actividad operativa bajo la denominación de "Plataforma tecnológica". Dicha plataforma incluía aplicativos entre otros, de gestión de deudas y promociones, gestión de inmuebles, sistema de comercialización, portal comercial y CRM, Web, portal de proveedores, contabilidad, integración y reporting a clientes, etc. El valor de la transacción fue estimado por un tercero mediante la aplicación de diversas metodologías basadas en un sistema de comparación y sustitución con aplicativos similares para cada actividad operativa.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

Con posterioridad a dicha transacción, y dentro ya del Grupo Intrum, la Sociedad ha continuado desarrollando y adaptando sus sistemas operativos con el objetivo de adaptarlos a su nuevo entorno de sistemas y a los requerimientos y necesidades del negocio, realizando inversiones adicionales en este epígrafe por importe de 3.159 miles de euros en 2021 (3.824 miles de euros en 2020).

El detalle del inmovilizado inmaterial totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Valor contable	Amortización Acumulada	Corrección Deterioro
Inmovilizado inmaterial totalmente amortizado (miles de euros)	522	(522)	-

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tenía inmovilizado intangible totalmente amortizado que permaneciera en funcionamiento.

## 6 Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Equipos procesos información	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Otro Inmovilizado Material y en curso	Total
Coste	8	1.409	822	2.239
Amortización acumulada	(8)	(230)	(818)	(1.056)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor Neto Contable 31-12-2020:</b>	<b>-</b>	<b>1.179</b>	<b>4</b>	<b>1.183</b>
Altas	4	1	-	5
Bajas	-	-	(822)	(822)
Dotación para amortización	-	(166)	(1)	(167)
Aumentos por adquisiciones o traspasos	-	-	-	-
Disminuciones de amortización por salidas, bajas, reducciones o traspasos	-	-	819	819
Pérdidas y reversión por deterioro	-	-	-	-
Coste	12	1.410	-	1.422
Amortización acumulada	(8)	(396)	-	(404)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor Neto Contable 31-12-2021:</b>	<b>4</b>	<b>1.014</b>	<b>-</b>	<b>1.018</b>

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

	Equipos procesos información	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Otro Inmovilizado Material y en curso	Total
Coste	8	1.158	813	1.979
Amortización acumulada	(8)	(70)	(751)	(829)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor Neto Contable 31-12-2019:</b>	<b>-</b>	<b>1.088</b>	<b>62</b>	<b>1.150</b>
Altas	-	287	16	303
Bajas	-	(36)	(7)	(43)
Dotación para amortización	-	(160)	(67)	(227)
Aumentos por adquisiciones o traspasos	-	-	-	-
Disminuciones de amortización por salidas, bajas, reducciones o traspasos	-	-	-	-
Pérdidas y reversión por deterioro	-	-	-	-
Coste	8	1.409	822	2.239
Amortización acumulada	(8)	(230)	(818)	(1.056)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor Neto Contable 31-12-2020:</b>	<b>-</b>	<b>1.179</b>	<b>4</b>	<b>1.183</b>

La Sociedad ha registrado dentro del epígrafe “Otro Inmovilizado Material” el importe de los gastos asociados a la apertura de nuevas agencias que realiza la Sociedad. Esta partida se comenzaba a amortizar cuando se completaba todo el bloque de aperturas y se encontraba en condiciones de funcionamiento. A cierre del ejercicio 2021 no existe saldo en este epígrafe debido a que durante el ejercicio se han cerrado la totalidad de estas agencias.

El detalle del inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Valor contable	Amortización Acumulada	Corrección Deterioro
Inmovilizado material totalmente amortizado (miles de euros)	8	(8)	-

El detalle del inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

	Valor contable	Amortización Acumulada	Corrección Deterioro
Inmovilizado material totalmente amortizado (miles de euros)	820	(820)	-

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro.

## 7 Activos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros a largo plazo establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos Derivados Otros	
	2021	2020	2021	2020
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>				
Créditos a empresas del Grupo (Nota 15)	-	-	130.430	83.850
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>				
Otros activos financieros	-	-	140	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>				
Otros activos financieros	-	-	-	40.901
Provisiones por deterioro de valor	-	-	-	(36.400)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.570</b>	<b>88.351</b>

El importe registrado en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo” dentro de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas” corresponde al importe de una línea de crédito renovable facilitada por la Sociedad a la Sociedad dominante del Grupo Intrum AB en virtud de un contrato firmado por ambas sociedades el 30 de marzo de 2020. Dicho crédito está remunerado a un tipo de interés variable de mercado. El importe de intereses devengados en el ejercicio 2021 asciende a 818 miles de euros (362 miles de euros en 2020) y se encuentra registrado en los epígrafes “Ingresos Financieros – De empresas del grupo y asociadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 e “Inversiones en empresas y asociadas a corto plazo” del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2020.

En el ejercicio 2021 el saldo de los intereses acumulados por importe de 1.180 miles de euros se ha reclasificado a largo plazo, capitalizando por tanto dicho importe junto con el principal del préstamo.

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros a corto plazo establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es el siguiente:

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>		
Clientes por ventas y prestación de servicios	47.699	56.764
Provisión por deterioro de clientes	(1.786)	(8.468)
Activos por impuesto corriente	-	2
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 12)	222	268
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>		
Créditos a empresas del grupo	-	362
<b>Activos financieros a coste</b>		
<b>Inversiones financieras a corto plazo:</b>		
Otros activos financieros	37.379	-
Provisiones por deterioro del valor	(36.400)	-
<b>Total</b>	<b>47.114</b>	<b>48.928</b>

El importe registrado en el epígrafe “Otros activos financieros” dentro de “Inversiones financieras a corto plazo” hace referencia, principalmente, a la garantía depositada por el contrato firmado con SAREB. Esta partida estaba registrada en el ejercicio 2020 dentro de “inversiones financieras a largo plazo”. En el ejercicio 2021 la Sociedad ha reclasificado esta partida a “inversiones financieras a corto plazo” debido a que dicho contrato vence el 30 de junio de 2022.

En el mes de noviembre de 2014 la Sociedad firmó un contrato con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, SAREB) mediante el cual se adjudicó a la Sociedad la gestión de una cartera de activos inmobiliarios y derechos de crédito perteneciente a la SAREB, y la prestación de servicios de migración, administración, gestión y asesoramiento jurídico sobre los activos incluidos en dicha cartera. Estos servicios se prestarán durante un periodo inicial de 7 años a contar desde el 1 de julio de 2015, prorrogable anualmente mediante acuerdo entre las partes. Asimismo, se establecen diversas cláusulas que permiten la resolución anticipada del contrato.

Los servicios comprenden la migración, administración y gestión de los activos, así como el asesoramiento jurídico respecto a los inmuebles procedentes de Bankia, y préstamos e inmuebles que SAREB adquirió a Banco Gallego y Banco Ceiss.

El contrato entre las partes entró en vigor el 7 de noviembre 2014, fecha de firma del mismo.

El importe de los ingresos devengados en el ejercicio 2021 por la prestación de estos servicios ascendió a 55.035 miles de euros (39.127 miles de euros en 2020).

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

Como consecuencia de estas cláusulas, y para condicionar la correcta prestación de los servicios, se estableció la entrega de una garantía de 74.500 miles de euros por parte de la Sociedad, que fue revisada durante el ejercicio 2015, aportando 4.704 miles de euros adicionales totalmente desembolsados a 31 de diciembre de 2015. En los ejercicios siguientes no se han realizado aportaciones adicionales a dicha garantía.

El valor actual del rendimiento a largo plazo de la misma ha sido registrado dentro del epígrafe "Otros activos financieros", y asciende, a 31 de Diciembre de 2021 a 979 miles de euros (4.215 miles de euros en 2020). La periodificación (calculada como diferencia entre el valor total de la garantía y su valor actual), así como la estimación del vencimiento a corto plazo de dicha garantía, se encuentran registrados en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo". En el ejercicio 2021 no se ha realizado periodificación, registrándose a 31 de diciembre de 2020 un importe por este concepto de 3.723 miles de euros.

La devolución de esta garantía tendrá lugar, total o parcialmente, a lo largo de la duración del contrato y a medida que se produzca el devengo y pago de los derechos económicos previstos. Al 31 de diciembre de 2021, el importe acumulado de la fianza recuperada asciende a 41.825 miles de euros (34.865 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

En el ejercicio 2021 no se han registrado provisiones por deterioro de inversiones financieras a largo plazo. En el ejercicio 2020 la Sociedad procedió a dotar una provisión por deterioro de inversiones financieras a largo plazo por un importe de 4.500 miles de euros.

El saldo incluido en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" corresponde, principalmente, al saldo pendiente de cobro en concepto de facturas formalizadas con SAREB, y al saldo mantenido con las sociedades del Grupo Banco Sabadell.

La Sociedad ha provisionado íntegramente todas aquellas facturas con una antigüedad superior a un año y un 50% las que tienen una antigüedad superior a seis meses según política de compañía. Evidentemente es interés de la Sociedad la gestión de recobro hasta su recuperación. En el ejercicio 2021 se ha registrado una provisión por operaciones comerciales por importe de 2.074 miles de euros (6.687 miles de euros en el ejercicio 2020) derivada de facturas emitidas a SAREB de las que no se tienen a fecha de cierre de ejercicio la confirmación para su aprobación y posterior cobro.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

	2021	2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>(8.468)</b>	<b>(15.572)</b>
Dotaciones del período	(3.145)	(14.071)
Reversión del deterioro del período	9.827	21.175
<b>Saldo final</b>	<b>(1.786)</b>	<b>(8.468)</b>

El movimiento de estos deterioros se ha registrado en el epígrafe de “Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Asimismo, en el citado epígrafe se registran otras reversiones por importe de 4.694 miles de euros asociadas a reclamaciones por servicios prestados a determinados clientes,

Los valores razonables de los activos financieros a corto plazo no difieren significativamente de su valor en libros.

El detalle por vencimientos de los activos financieros que cuentan con un vencimiento determinado o determinable es el siguiente (importes nominales):

Años de Vencimiento a 31.12.2021:	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	Otros activos financieros	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Total
2022	-	979	46.135	47.114
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
Años posteriores	130.430	140	-	130.570
<b>Total</b>	<b>130.430</b>	<b>1.119</b>	<b>46.135</b>	<b>177.684</b>

Años de Vencimiento a 31.12.2020:	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	Otros activos financieros	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Total
2021	362	-	48.566	48.928
2022	-	4.501	-	4.501
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
Años posteriores	83.850	-	-	83.850
<b>Total</b>	<b>84.212</b>	<b>4.501</b>	<b>48.566</b>	<b>137.279</b>

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

El detalle de la antigüedad de los saldos registrados en el epígrafe de Clientes por ventas y prestación de servicios que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	2021		2020	
	Valor en libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Facturas pendientes de formalizar	10.954	-	5.818	-
Importe no vencido	25.330	-	21.059	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	5.845	-	13.564	370
Entre 90 y 180 días	3.444	-	4.087	-
Entre 180 y 365 días	939	602	3.062	1.314
Más de 365 días	1.187	1.187	9.174	6.784
<b>Total</b>	<b>47.699</b>	<b>1.786</b>	<b>56.764</b>	<b>8.468</b>

## **8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El saldo registrado en balance al cierre del ejercicio 2021 por importe de 2.194 miles de euros (2.889 miles de euros en 2020) corresponde, principalmente, al saldo mantenido por la Sociedad en cuentas corrientes sin remuneración en 2021 (cuentas corrientes sin remuneración en 2020) depositadas en Banco de Sabadell, S.A. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## **9 Patrimonio neto**

### **9.1 Capital suscrito y prima de emisión**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social asciende a 660 miles de euros, representado por 66.000 participaciones sociales, con un valor unitario de 10 euros, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas ellas tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Las participaciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa, y no existen ampliaciones de capital en curso.

Las participaciones se emitieron con una prima de emisión de 30 euros cada una, lo que supuso una prima total de emisión de 1.980 miles de euros.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

Con fecha 23 de abril de 2019 Intrum Holding Spain, S.A.U. adquirió el 80 % de las participaciones de la Sociedad a Banco de Sabadell, S.A. (Ver Nota 1).

**9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

	2021	2020
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	132	132
- Reserva estatutaria	-	-
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	102.390	102.390
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.954)	(41.426)
	<b>72.568</b>	<b>61.096</b>

**a) Reserva legal**

La reserva legal se dota de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La reserva legal se encuentra completamente dotada al cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

**9.3 Resultado del ejercicio**

La propuesta de distribución del resultado realizada por el Consejo de Administración para su aprobación por la Junta General de Socios para el ejercicio 2021 y la aprobada para el ejercicio 2020, es la siguiente:

	2021	2020
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Pérdidas y ganancias	35.476	11.472
<b><u>Aplicación</u></b>		
Resultado ejercicios anteriores	29.954	11.472
Reservas voluntarias	5.522	-

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

9.4 Otras aportaciones de socios

Con fecha 30 de noviembre de 2018 el Banco de Sabadell, S.A. aprobó la aportación de socios de 9.000 miles de euros mediante la condonación de las pólizas de créditos contratadas con Banco de Sabadell, S.A. para la adquisición de créditos de Servicios Inmobiliarios Trecam, S.L. que a fecha de esta operación ascendía a 9.000 miles de euros.

En el momento anterior a la venta del 80% de las participaciones de la Sociedad por parte de Banco Sabadell S.A. (véase Nota 1), en abril de 2019 Banco Sabadell S.A. y otras empresas del grupo acordaron la compensación de deudas netas de la Sociedad por un importe total neto de 60.224 miles de euros, y que incluían fundamentalmente las deudas pendientes de pago por la adquisición de la plataforma tecnológica (véase Nota 5) y de la marca comercial Solvia (véase Nota 5) y otras, en el momento de la compensación. Dicha compensación de deudas acordada por el entonces Socio único de la Sociedad, Banco Sabadell, S.A., fue considerada como una "Aportación de los Socios" y registrada como tal en dicho epígrafe de los Fondos Propios de la Sociedad.

**10 Pasivos financieros**

10.1 Análisis por categorías

De acuerdo con lo indicado en la Nota 3.7, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 todos los pasivos financieros de la Sociedad se valoraban a coste amortizado.

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros a corto plazo establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>						
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	6.000	6.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	-	-	2.169	1.418
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	28.239	35.653
	-	-	-	-	<b>36.408</b>	<b>43.071</b>

El saldo incluido dentro del epígrafe "deudas a corto plazo" corresponde principalmente a un depósito anual de Sareb por importe de 6.000 miles de euros como compensación del importe

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

anticipado por la Sociedad para atender los pagos de facturas de los proveedores de Sareb. Se trata de un anticipo de liquidez renovable anualmente y que no devenga intereses.

Dentro del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se incluye:

	2021	2020
Proveedores a corto plazo	13.066	19.034
Acreedores varios	6.816	6.928
Remuneraciones pendientes de pago	4.950	3.422
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	2.885	3.842
Anticipos de clientes	522	2.427
<b>Total acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>28.239</b>	<b>35.653</b>

El saldo de “Anticipos de clientes” corresponde, básicamente, a los importes recibidos en concepto de contratos de arras, reservas y opciones de compra de clientes.

El importe registrado en “deudas con empresas del grupo y asociadas” corresponde a una cuenta corriente mantenida con Intrum Holding Spain, S.A.U.

## 10.2 Análisis por vencimientos

Los importes de las deudas con vencimientos determinados o determinables clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Años de Vencimiento a 31.12.2021:	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Otras Deudas	Total
2022	2.169	34.239	36.408
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
Años posteriores	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.169</b>	<b>34.239</b>	<b>36.408</b>

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

Años de Vencimiento a 31.12.2020:	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Otras Deudas	Total
2021	1.418	41.653	43.071
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
Años posteriores	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.418</b>	<b>41.653</b>	<b>43.071</b>

#### **11 Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores**

A continuación se detalla la información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales requerida por la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 tomando en consideración las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, así como, por la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC):

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55	72
Ratio de operaciones pagadas	55	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	50	1
	Miles Euros	Miles Euros
Total pagos realizados	91.129	74.262
Total pagos pendientes	6.530	5.890

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios. No se han incluido en los cálculos los proveedores empresas del Grupo.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2021 y 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días en el caso de que no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato. En caso de haberse fijado plazo, este no podrá ser en ningún caso superior a 60 días naturales. La Sociedad está revisando la cartera de proveedores para ajustar los periodos de pago y adaptarlos a la normativa.

## **12 Situación fiscal**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la composición de los saldos con Administraciones Públicas y los Activos por impuesto diferido es la siguiente:

	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Activos</b>				
Activos por impuesto diferido	13.895	-	15.049	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	6	-	2
Hacienda Pública, IGIC soportado	-	216	-	268
	<b>13.895</b>	<b>222</b>	<b>15.049</b>	<b>270</b>
<b>Pasivos</b>				
Seguridad Social	-	631	-	677
Retenciones y conceptos diversos	-	531	-	364
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	1.723	-	2.801
Hacienda Pública acreedora por diversos conceptos	-	-	-	-
	-	<b>2.885</b>	-	<b>3.842</b>

### **12.1 Grupo fiscal consolidado**

La Sociedad ha formado parte, como entidad dependiente de Banco de Sabadell, S.A. de un grupo de consolidación fiscal en el Impuesto de Sociedades hasta abril de 2019, donde la Sociedad dejó de formar parte de ese grupo (véase Nota 1 y 3.9). Desde esa fecha y hasta el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presentó las declaraciones de forma individual.

A partir de enero de 2020 la Sociedad se ha integrado como entidad dependiente en el grupo de consolidación fiscal en el Impuesto de Sociedades del que Intrum AB es sociedad dominante e Intrum Holding Spain, S.A.U. es su representante en España. (nº 0321/12) (véase Nota 1).

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

**12.2 Conciliación**

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	2021	2020
Resultado antes de impuestos	47.340	15.246
Aumentos en la base imponible	8.277	4.515
Procedentes de resultados	8.277	4.515
Procedentes de patrimonio neto	-	-
Disminuciones en la base imponible	(12.837)	(7.455)
Procedentes de resultados	(12.837)	(7.455)
Procedentes de patrimonio neto	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>42.780</b>	<b>12.306</b>
<b>Cuota (25%)</b>	<b>10.695</b>	<b>3.077</b>
Deducciones por doble imposición, formación y otros	(35)	-
<b>Cuota líquida</b>	<b>10.660</b>	<b>3.077</b>
Impuesto por diferencias temporales (neto)	1.205	738
Otros ajustes (neto)	-	-
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11.864</b>	<b>3.815</b>

La Sociedad ha registrado como gasto por impuesto sobre beneficios en 2021 un importe de 11.864 miles de euros (3.774 miles de euros en 2020 que correspondía a un gasto por impuesto corriente del ejercicio por importe de 3.815 miles de euros y a un ajuste del impuesto de beneficios del ejercicio 2019 por importe de (41) miles de euros).

**12.3 Aumentos y disminuciones en la base imponible**

Los detalles a que se hace referencia en el cuadro anterior, relativos a aumentos y disminuciones en la base imponible, en función de su consideración como diferencias temporales o permanentes, se desglosan en el siguiente cuadro:

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

	2021	2020
Diferencia permanente	259	15
Diferencia temporal con origen en el ejercicio actual	8.018	4.500
Diferencia temporal con origen en ejercicios anteriores	-	-
<b>Aumentos</b>	<b>8.277</b>	<b>4.515</b>
Diferencia permanente	-	-
Diferencia temporal con origen en el ejercicio actual	(12.584)	(7.450)
Diferencia temporal con origen en ejercicios anteriores	(253)	(5)
<b>Disminuciones</b>	<b>(12.837)</b>	<b>(7.455)</b>

#### 12.4 Activos y pasivos fiscales diferidos

Según la normativa fiscal y contable vigente existen determinadas diferencias temporarias que deben ser tenidas en cuenta a la hora de cuantificar el correspondiente gasto sobre las ganancias de actividades continuadas.

Los orígenes de los activos/pasivos fiscales diferidos registrados en los balances a 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

<b>Activos fiscales diferidos</b>	2021	2020
Impuesto sobre beneficio anticipado	13.895	15.049
Créditos fiscales por bases imposables negativas	-	-
Deducciones pendientes de aplicar	-	-
<b>Total</b>	<b>13.895</b>	<b>15.049</b>

#### 12.5 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

La Sociedad tiene pendiente de revisión todos los impuestos no comprobados y no prescritos legalmente.

Debido a posibles interpretaciones que pueden hacerse de la normativa fiscal aplicable a algunas operaciones realizadas por la Sociedad, podrían existir determinados pasivos por impuestos de carácter contingente. Sin embargo, en opinión de los Administradores de la Sociedad, la posibilidad de que se materialicen estos pasivos es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las presentes cuentas anuales.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

**13 Ingresos y gastos**

El epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" está formado principalmente por comisiones por prestación de servicios en comisión por ventas y comisiones por arrendamientos, todos ellos realizados en España. El desglose relativo a dichos ingresos es el siguiente:

	2021	2020
Comisión por ventas	52.746	33.455
Comisión y gestión de arrendamientos	10.404	11.982
Mantenimiento de inmuebles	49.755	29.506
Otros	45.195	33.124
<b>Total</b>	<b>158.100</b>	<b>108.067</b>

A 31 de diciembre de cada ejercicio, los gastos de personal se componen de:

	2021	2020
<b>Gastos de personal:</b>		
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>(28.360)</b>	<b>(22.151)</b>
- Sueldos y salarios	(26.066)	(22.176)
- Indemnizaciones	(2.294)	25
<b>Cargas sociales:</b>	<b>(7.738)</b>	<b>(7.016)</b>
	<b>(36.098)</b>	<b>(29.167)</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2021	2020
Titulados y técnicos	416	410
Administrativos	150	126
	<b>566</b>	<b>536</b>

Asimismo, la distribución por categorías y sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados y técnicos	202	203	405	211	216	427
Administrativos	47	102	149	49	101	150
	<b>249</b>	<b>305</b>	<b>554</b>	<b>260</b>	<b>317</b>	<b>577</b>

Durante el ejercicio 2021 se han devengado gastos por indemnizaciones al personal por importe de 2.294 miles de euros (en el ejercicio 2020 se devengaron ingresos por indemnizaciones al personal). En el ejercicio 2020 y como consecuencia de la crisis de la

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

Covid 19, la Sociedad realizó un expediente de regulación de empleo que afectó a un número limitado de empleados y que finalizó en diciembre de 2020.

El importe de Otros gastos de explotación se compone de:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Servicios Exteriores</b>	<b>(75.692)</b>	<b>(59.866)</b>
Arrendamientos y cánones	(1.151)	(1.260)
Reparación y conservación	(24.486)	(15.674)
Servicios profesionales independientes	(46.097)	(38.455)
Primas de seguros	(11)	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(3.022)	(2.798)
Suministros	(3)	(77)
Otros servicios	(922)	(1.602)
<b>Tributos</b>	<b>(12)</b>	<b>(20)</b>
<b>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7).</b>	<b>11.376</b>	<b>7.467</b>
<b>Otros gastos de gestión corriente</b>	<b>(2.257)</b>	<b>(997)</b>
<b>Total</b>	<b>(66.585)</b>	<b>(53.416)</b>

Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se ha incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de oficinas por importe de 1.151 miles de euros (1.260 miles de euros en 2020).

El detalle de los vencimientos de los importes mínimos comprometidos de los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	Resto
<b>Importe (miles de euros)</b>	768	590	555	2.174

El saldo de la cuenta "Arrendamientos y cánones" corresponde principalmente al gasto por alquiler de las oficinas donde la Sociedad desarrolla su actividad.

El importe registrado en "Reparaciones y conservación" corresponde básicamente a los costes en los que ha incurrido la Sociedad durante el ejercicio en concepto de medidas de seguridad, vigilancia, servicios de adecuación y limpieza de inmuebles.

El importe registrado en "Servicios profesionales independientes" corresponde, principalmente, a los gastos por comisiones de intermediación en la venta de inmuebles.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por Deloitte, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 45 miles de euros (48 miles de euros percibidos en 2020 por Ernst & Young Auditores, S.L.).

Así mismo, no se han devengado honorarios durante el ejercicio 2021 por otras sociedades de la red Deloitte, S.L. como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad (37 miles de euros percibidos durante el ejercicio 2020 por estos servicios por Ernst & Young Auditores, S.L.)

El apartado de “Ingresos financieros” corresponden al efecto financiero de la fianza constituida por la garantía depositada en la SAREB por importe de 790 miles de euros (1.594 miles de euros en 2020) y a ingresos por importe de 818 miles de euros por el crédito concedido a Intrum AB (362 miles de euros en 2020) (ver Nota 7).

La Sociedad registró 790 miles de euros y 1.594 miles de euros como gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2021 y 2020 derivados del efecto financiero de la garantía de SAREB.

#### **14 Información sobre medio ambiente**

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente (“leyes medioambientales”) y la seguridad y salud del trabajador (“leyes sobre seguridad laboral”). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental y asimismo, no se ha considerado necesario ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

#### **15 Operaciones con partes vinculadas**

La Sociedad considera empresas del grupo a las Sociedades que forman parte del grupo controlado por Intrum AB. Las operaciones realizadas con las sociedades que forman parte del grupo Banco de Sabadell, S.A. se consideran operaciones con empresas vinculadas.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
 (Expresada en miles de euros)

Los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021	2020
<b>ACTIVO</b>		
<b>Saldos con Intrum AB</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7)	130.430	83.850
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 7)	-	362
	2021	2020
<b>PASIVO</b>		
<b>Saldos con Intrum Holding Spain, S.A.U.</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 10)	2.169	1.418

Los saldos mantenidos con otras empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021	2020
<b>ACTIVO</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7)	5.999	19.428
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	2.194	2.889
	2021	2020
<b>PASIVO</b>		
Proveedores, (Nota 10)	2.458	5.689

Los ingresos y gastos registrados con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	2021	2020
<b>INGRESOS</b>		
<b>Ingresos de explotación:</b>		
Ingresos por prestaciones de servicios Aktua	31	2
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros deuda Intrum AB (Notas 7 y 13)	818	362

Los ingresos y gastos mantenidos con otras empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	2021	2020
<b>INGRESOS</b>		
<b>Ingresos de explotación:</b>		
Ingresos por prestaciones de servicios	17.722	49.944

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>GASTOS</b>		
<b>Gastos de explotación:</b>		
Arrendamientos y cánones	(74)	(511)
Servicios de profesionales Independientes	(4.460)	(5.793)

## **16 Otra información**

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido remuneración alguna en concepto de atenciones estatutarias, salarios u otros conceptos, así como tampoco han recibido de la Sociedad ningún crédito ni anticipo.

No se han contraído compromisos ni obligaciones en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración.

El Grupo tiene contratada una póliza de seguros para cubrir la responsabilidad civil de los Administradores de todas las sociedades del Grupo en España en el ejercicio de sus cargos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la sociedad que, durante el ejercicio 2021, ellos o sus personas vinculadas, según se define en el artículo 231 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

- a) No han realizado transacciones con la Sociedad, sin tener en cuenta las operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.
- b) No han utilizado el nombre de la Sociedad o invocado su condición de Administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) No han hecho uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.
- d) No se han aprovechado de las oportunidades de negocio de la Sociedad.
- e) No han obtenido ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se tratase de atenciones de mera cortesía.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021  
(Expresada en miles de euros)

De conformidad con lo establecido en los artículos 228 y 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores deben adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, o los de una persona vinculada a los mismos, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad no han comunicado situación alguna de conflicto de interés, directo o indirecto, de los mismos o personas vinculadas. No obstante, el Consejero José Luis Bellosta Rigo ha comunicado que ostenta el cargo de miembro del Consejo de Administración de Aktúa Soluciones Inmobiliarias S.L. (Sociedad Unipersonal), y de Aktua Soluciones Financieras Holdings, S.L., sociedades que forma parte del mismo grupo de sociedades que la Sociedad. Así mismo, no han comunicado ninguna participación en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad dominante.

## **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.** **Informe de gestión del ejercicio 2021**

### **Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

Solvía Servicios Inmobiliarios, S.L., en adelante la Sociedad, fue constituida el 9 de noviembre de 2001 bajo la denominación de “Medhouses Agencies Network, S.L.”. En fecha 17 de enero de 2007 modificó su denominación a “Mediterranean CAM International Homes, S.L.”, cambiando su denominación por la actual en fecha 22 de julio de 2014. Con fecha 25 de mayo de 2015 Banco de Sabadell, S.A adquirió la participación del 0,01% de Bansabadell Inversió Desenvolupament, S.A., pasando a ser Sociedad Unipersonal.

El 23 de abril de 2019 Intrum Holding Spain, S.A.U. completó la adquisición a Banco Sabadell, S.A. de participaciones que representaban el 80% del capital social de la Sociedad, dejando de ser Sociedad Unipersonal con fecha 23 de abril de 2019, por lo que, desde entonces, la Sociedad ha pasado a formar parte del grupo controlado en España por Intrum Holding Spain, S.A.U. y cuya última sociedad dominante es Intrum AB, sociedad sueca cotizada en la bolsa de Estocolmo. Actualmente, su domicilio social y fiscal radica en Vía de los Poblados, 3 Edif. 1 Parque Empresarial Cristalía.

El objeto social lo constituye:

- La intermediación en el arrendamiento y en la compraventa de activos inmobiliarios.
- La prestación de servicios de administración, mantenimiento y gestión de bienes inmuebles.
- La prestación de servicios de asistencia y asesoramiento a terceros en cualquier materia o aspecto relacionados con la comercialización, compraventa, arrendamiento, administración y gestión de activos inmobiliarios, así como la asistencia en la obtención, novación, cesión o cualquier tipo de operación relativa a préstamos relacionados con la compraventa de bienes inmuebles o con la actividad inmobiliaria en general.

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

A finales del ejercicio 2008 la Sociedad formalizó un contrato de servicios con Banco de Sabadell, S.A. para intermediar en la venta de inmuebles propiedad de Banco CAM, S.A.U. (entonces Caja de Ahorros del Mediterráneo) y de su Grupo de Empresas. Con fecha 2 de enero de 2009 este contrato fue modificado, estableciendo unas nuevas condiciones. Durante el ejercicio 2012, el mismo fue subrogado por Banco de Sabadell, S.A. El contrato tiene duración anual y podrá ser prorrogado tácitamente por periodos anuales.

## **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2021**

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad firmó un contrato de prestación de servicios de comercialización, administración y gestión de activos inmobiliarios con Banco de Sabadell, S.A. y con las sociedades tenedoras de activos inmobiliarios del Grupo Banco Sabadell. Durante el ejercicio 2019 se actualizó el contrato mencionado anteriormente.

En el mes de noviembre de 2014 la Sociedad firmó un contrato con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, SAREB) mediante el cual se adjudicó a la Sociedad la gestión de una cartera de activos inmobiliarios y derechos de crédito perteneciente a la SAREB, y la prestación de servicios de migración, administración, gestión y asesoramiento jurídico sobre los activos incluidos en dicha cartera. Estos servicios se prestarán durante un periodo inicial de 7 años a contar desde el 1 de julio de 2015, prorrogable anualmente mediante acuerdo entre las partes. Los servicios comprenden la migración, administración y gestión de los activos, así como el asesoramiento jurídico respecto a los inmuebles procedentes de Bankia, y préstamos e inmuebles que SAREB adquirió a Banco Gallego y Banco Ceiss.

En abril de 2019 se produjo la venta por Banco Sabadell S. A. del 80% de las participaciones sociales de la Sociedad a Intrum Holding Spain, que se convirtió de esta forma, en el socio mayoritario la Sociedad, lo que dio lugar a un cambio en la dirección de la compañía.

A finales del 2019 la Sociedad formalizó un contrato de servicios con las sociedades Promontoria Coliseum Real Estate SL, Promontoria Coliseum Land SL, Promontoria Coliseum Industrial Assets SL y Promontoria Coliseum Residential, SL, todas ellas pertenecientes al fondo de inversión Cerberus. El objeto de este contrato es el de la prestación de los servicios que sean necesarios para la administración, gestión y comercialización de los activos propiedad de dichas compañías. Estos servicios se prestarán por parte de la Sociedad durante un plazo inicial de 7 años a contar desde el 11 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2021 se produjo la resolución anticipada del contrato de prestación de servicios que mantenía con Culmia Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. (antes SDIN desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.) que mantenía desde el ejercicio 2018 y firmó un nuevo contrato de prestación de servicios con esta sociedad de comercialización y gestión de activos inmobiliarios.

En relación a la evolución de los negocios durante el ejercicio, en el ejercicio 2021 la cifra de negocios ha ascendido a 158,1 millones de euros frente a los 108,1 millones del ejercicio 2020, los resultados de explotación muestran un beneficio en el ejercicio 2021 de 45,7 millones de euros, frente a los beneficios del ejercicio 2020 de 19,4 millones de euros, y los resultados antes de impuestos del ejercicio 2021 son unos beneficios por importe de 47,3 millones de euros, frente a los beneficios del ejercicio 2021 por importe de 15,2 millones de euros.

## **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2021**

En el análisis de los resultados del ejercicio 2021 es importante destacar que la sociedad ha consolidado el proceso de integración a los procesos y modelo de gestión del Grupo Intrum, lo que le ha permitido superar los años complicados debido a la pandemia sufrida y arrojar resultados claramente positivos y tener objetivos alentadores y positivos para años venideros. La integración ha permitido realizar las medidas de adaptación, complementariedad y sinergias necesarias, manteniendo el nivel de servicio ofertado a sus clientes.

En 2020 la economía global se tuvo que enfrentar a un enorme shock, causado por la pandemia COVID-19 y la necesidad de recurrir a medidas de confinamiento para proteger la salud de las personas. La magnitud y la velocidad del colapso en la actividad no tuvo precedentes y en el segundo trimestre de 2020 la contracción fue tres veces mayor que durante lo peor de la crisis financiera global. Sin embargo, el decidido apoyo de políticas económicas permitió sostener la renta de los hogares y favorecer un repunte posterior a medida que las restricciones se suavizaban. Durante 2021 el avance de la vacunación ha permitido afianzar la recuperación económica y las expectativas de un relativamente bajo daño estructural después de esta crisis, aunque la aparición de nuevas cepas ha ido modulando la velocidad de recuperación.

La evolución macroeconómica reciente ha venido marcada por varios elementos: i) los desarrollos entorno a la pandemia; ii) su impacto en las cadenas mundiales de suministro, provocando demoras imprevistas en el abastecimiento y estimulando la inflación; iii) la liberación del exceso de ahorro acumulado durante la fase inicial de la pandemia y la normalización de los patrones de consumo. Según las últimas previsiones del Fondo Monetario Internacional, en 2021 se habría experimentado un crecimiento y se espera un crecimiento positivo también en el 2022.

#### **Principales riesgos del negocio**

No existen riesgos especiales que resaltar al margen de los derivados de la propia actividad y detallados en la Nota 4 de la Memoria.

#### **Utilización de instrumentos financieros**

La Sociedad no tiene pasivos financieros significativos. Dispone de un saldo relevante de tesorería al cierre del ejercicio que permite la financiación de sus actividades a corto plazo.

#### **Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio**

El 24 de febrero de 2022, el presidente Ruso Vladimir Putin, declaró el inicio de un conflicto geopolítico con Ucrania para evitar una posible adhesión de este país a la Unión Europea y a la alianza militar de la OTAN. La negociación entre Ucrania y Rusia aún no ha conseguido resolver el conflicto.

## **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2021**

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el conflicto para la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual, conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destaca que se puede hacer frente a los distintos riesgos (de liquidez, de variación de determinadas magnitudes financieras y de continuidad) y por lo tanto los Administradores consideran que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Asimismo, en febrero de 2022, se cerró el proceso de selección de servicers para la gestión de la cartera de Sareb, quedando la Sociedad excluida del mismo. La fecha de finalización de la gestión de la cartera de REDs se producirá el 30 de junio de 2022, por su parte, la gestión de la cartera de REOs, ha sido ampliada hasta el 30 de septiembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad estiman que la pérdida de este contrato supondrá una reducción en los ingresos de la Sociedad, que se verá compensada en parte con nuevo negocio. A fecha actual, la Sociedad está en proceso de negociación de nuevos contratos con clientes para la gestión de carteras tanto de REOs como de deuda, y existe un plan de crecimiento que permitirá seguir generando rentabilidad en los próximos años.

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

Adicionalmente, con fecha de 29 de junio de 2022, el Consejo de Administración ha aprobado someter a aprobación de la junta general de socios la devolución a los socios de 69.224 miles de euros registrados en el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" del balance de la Sociedad. Asimismo, en el mismo Consejo de Administración se ha aprobado someter a aprobación de la junta general de socios el reparto dividendos por importe de 15.776 miles de euros con cargo a Reservas voluntarias. Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes adicionales en la Sociedad.

#### **Evolución previsible de los negocios de la Sociedad**

Una vez cerrado el ejercicio 2021, se espera que en los ejercicios futuros la Sociedad impulse su nuevo modelo de gestión, que le permitan reafirmar su posición de liderazgo en el mercado de gestión y comercialización de activos inmobiliarios en España.

Tal y como se detalla en el epígrafe anterior, la pérdida del contrato de Sareb, supondrá una reducción en los ingresos de la Sociedad, que los Administradores estiman que se va a ir compensando con nuevos cierres de contratos con nuevos clientes o ya existentes. La Sociedad ha puesto en marcha un plan de crecimiento que permitirá mitigar los impactos provocados por la salida de dicho contrato.

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
**Informe de gestión del ejercicio 2021**

**Participaciones propias y actividades de investigación y desarrollo**

En cumplimiento de la normativa legal vigente sobre el contenido que debe presentar el Informe de Gestión de la Sociedad (Art. 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), declaramos que no han existido inversiones en investigación y desarrollo, ni operaciones con participaciones propias o acciones de la Sociedad dominante.

**Periodo medio de pago a proveedores**

El Periodo Medio de Pago a proveedores es de 55 días y se describe en la memoria de la Sociedad, cumpliendo los requisitos de información establecidos en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

**Impacto medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

**Estado de información no financiera**

En este informe de gestión no se incluye el Estado de información no financiera al encontrarse la sociedad dispensada de la obligación de presentarlo al incorporarse dicha información en la información financiera y no financiera presentada por la sociedad dominante del Grupo, Intrum AB. Intrum AB es una sociedad domiciliada en Estocolmo (Suecia). Intrum AB es una sociedad cotizada en la bolsa de Estocolmo (Nasdaq Stockholm [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com)) y publica toda su información financiera y no financiera consolidada en su web [www.intrum.com/investors.com](http://www.intrum.com/investors.com).

**SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

**STATEMENT OF SIGNATURES**

By virtue hereof, the Secretary to the Board of Directors of **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.** (the "Company"), Ms. Noelia Palacios Melle, declares that each and every member of the Board of Directors of the Company has drawn up and subscribed, by means of this document, which, in its Spanish version, is composed of 53 pages, printed only on one side of each page, numbered from 1 to 53, both inclusive, the Company's individual annual accounts (including a balance sheet, a profit and loss account, a statement of changes in financial position, a cash-flow statement and a report) and management report corresponding to the financial year ending on 31 December 2021, signing below (in the next page) each and every member of the Board of Directors of the Company, whose names and surnames are indicated below their respective signatures (in the next page), of which I give faith.

In Madrid, on 29 June 2022.

**DILIGENCIA DE FIRMA**

Diligencia que levanta la Secretaria no-consejera del Consejo de Administración de **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.** (la "Sociedad"), Dña. Noelia Palacios Melle, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han procedido a formular y suscribir, por medio del presente documento, que, en su versión en castellano, se compone de 53 hojas, impresas por una sola cara, numeradas de la 1 a la 53, ambas inclusive, las cuentas anuales individuales (compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado que refleja los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, firmando todos y cada uno de los señores consejeros de la Sociedad a continuación (en la siguiente página), cuyos nombres y apellidos constan a continuación bajo la firma de cada uno de ellos (en la siguiente página), de lo que doy fe.

En Madrid, a 29 de junio de 2022.

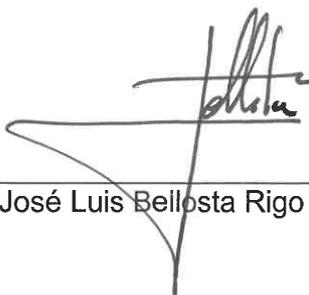


---

Noelia Palacios Melle  
Secretaria no miembro del Consejo  
Secretary non-director of the Board

**SIGNATURES OF THE DIRECTORS**

**FIRMA DE LOS CONSEJEROS**

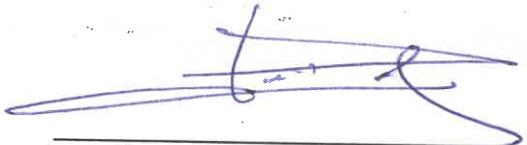


Handwritten signature of José Luis Bellosta Rigo, consisting of stylized cursive letters.

José Luis Bellosta Rigo

**SIGNATURES OF THE DIRECTORS**

**FIRMA DE LOS CONSEJEROS**



José María Pascual González-Babe

**SIGNATURES OF THE DIRECTORS**

**FIRMA DE LOS CONSEJEROS**



Sergio Serrano Escobedo

**SIGNATURES OF THE DIRECTORS**

**FIRMA DE LOS CONSEJEROS**



Paulina Rascón San Miguel

**SIGNATURES OF THE DIRECTORS**

**FIRMA DE LOS CONSEJEROS**



ITZIAR MENDIZABAL HENARES

---

Itziar Mendizabal Henares

**SIGNATURES OF THE DIRECTORS**

**FIRMA DE LOS CONSEJEROS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ernesto Ferrer Bonsoms-Trigueros', written over a horizontal line.

**Ernesto Ferrer Bonsoms-Trigueros**