



Informe de
Auditoría de
Vandor SPV
2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales abreviadas
de Vandor SPV 2019, S.L.U. correspondientes al
ejercicio finalizado el 19.12.2020)



KPMG Auditores, S.L.
Torre Realia
Plaça d'Europa, 41-43
08908 L'Hospitalet de Llobregat
(Barcelona)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al socio único de Vandor SPV 2019, S.L. (Sociedad Unipersonal) por encargo del administrador único

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Vandor SPV 2019, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 19 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 19 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 3 y 6)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias que se corresponde con bienes inmuebles cuyo destino es su alquiler para la obtención de rentas. La Sociedad valora inicialmente los bienes comprendidos en las inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición o su coste de producción. Con posterioridad a la valoración inicial, la Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. En este sentido, durante el ejercicio la Sociedad ha procedido a la adquisición de las inversiones inmobiliarias a terceros, siendo el aspecto más relevante en este ejercicio el reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias, que, debido a la significatividad de su valor contable, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la revisión en detalle de la documentación soporte de las adquisiciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio, así como de la activación de los gastos asociados a dichas adquisiciones. Adicionalmente, hemos evaluado si figuran indicios de posibles deterioros de inversiones inmobiliarias, y hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no fueron auditadas al no cumplirse los requisitos legales establecidos en la legislación mercantil vigente, por lo que la información comparativa incluida en las cuentas anuales abreviadas adjuntas se identifica como “no auditada”.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de Vador SPV 2019, S.L.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoria de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Juan Manuel Plà Hernández
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20351

12 de agosto de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2021 Núm. 2021-10562

00,00 EUR

INFORME COL·LEGIAT
Informe d'auditoria de comptes abreviats
a l'empresa Vador SPV 2019, S.L.U.
Inscrita en el R.O.A.C. nº 20351

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas
19 de diciembre de 2020
(Junto con el Informe de Auditoría)



VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Balance abreviado
19 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	19.12.2020	19.12.2019 <i>(No Auditado)</i>
Inmovilizado material	5	224.046,24	-
Mobiliario		223.446,82	-
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		599,42	-
Inversiones inmobiliarias	6	14.660.742,37	-
Terrenos		9.820.572,45	-
Construcciones		4.551.395,93	-
Inversiones en adaptación y anticipos		288.773,99	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.022.679,15	-
Otros activos financieros		1.022.679,15	-
Activos por impuesto diferido	12	136,58	136,58
Total activos no corrientes		15.907.604,34	136,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		130.610,70	89,22
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	1.379,00	-
Deudores varios		-	89,22
Otros créditos con las Administraciones públicas		129.131,70	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	19.159,03	-
Otros activos financieros		19.159,03	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	4.641.447,55	3.000,00
Tesorería		4.641.447,55	3.000,00
Total activos corrientes		4.791.117,28	3.089,22
Total activo		20.698.721,62	3.225,80

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Balance abreviado
19 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>		19.12.2020	19.12.2019 <i>(No Auditado)</i>
Fondos propios	10	3.400.657,27	2.590,25
Capital			
Capital suscrito		1.083.000,00	3.000,00
Prima de emisión		3.180.000,00	-
Reservas			
Otras reservas		(409,75)	(409,75)
Resultado del ejercicio		(841.932,98)	-
Total patrimonio neto		3.400.657,27	2.590,25
Deudas a largo plazo	11	7.358.698,50	-
Deudas con entidades de crédito		7.308.462,50	-
Otros pasivos financieros		51.236,00	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	9.418.250,14	-
Total pasivos no corrientes		16.777.948,64	-
Deudas a corto plazo	11	289.945,98	-
Deudas con entidades de crédito		248.715,98	-
Otros pasivos financieros		41.230,00	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		230.169,73	635,55
Acreedores varios	11	222.303,39	635,55
Otras deudas con las Administraciones Públicas		7.866,34	-
Total pasivos corrientes		520.115,71	635,55
Total patrimonio neto y pasivo		20.698.721,82	3.225,80

VANDOR SPY 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
para el ejercicio anual terminado en
19 de diciembre de 2020
(Expresada en euros)

	<i>Nota</i>	<i>Ejercicio 2020</i>	<i>Ejercicio 2019 (No Auditado)</i>
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 6 y 13	275.335,14	-
Ingresos por arrendamientos		275.335,14	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-	-
Aprovisionamientos		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		-	-
Gastos de personal	Nota 13	(68.920,57)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(54.578,16)	-
Cargas sociales		(14.242,41)	-
Otros gastos de explotación	Nota 13	(454.022,05)	-
Servicios exteriores		(355.845,90)	-
Tributos		(90.386,90)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 6	(7.769,25)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(67.600,77)	-
Otros resultados		(7.401,10)	-
Resultado de explotación		(322.508,35)	-
Gastos financieros		(519.423,63)	-
Por deudas con terceros		(51.173,49)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Notas 13 y 17	(468.250,14)	-
Resultado financiero		(519.423,63)	-
Resultado antes de impuestos		(841.932,98)	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
Resultado del ejercicio		(841.932,98)	-

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

VANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

Vandor SPV 2019, S.L. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada unipersonal en España, por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada el día 18 de julio de 2019 por parte de AD Iberia Management S.L.U. (como socio fundador) ante el Notario de Madrid D. José Carlos Sánchez González, número 1.121 de orden de su protocolo bajo la denominación de Vandor SPV 2019 S.L.U. y con domicilio social en la ciudad de Madrid (28020), calle Orense, 34, 10ª planta

En fecha 19 de diciembre de 2019, la sociedad Patron Mosa, S.à.r.l., (sociedad domiciliada en Luxemburgo) adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad al entonces socio único AD Iberia Management, S.L.U. mediante escritura de compraventa otorgada ante el notario de Barcelona D. Camilo-José Sexto Presas bajo el número 3.845 de su protocolo. Consecuentemente, en esa misma fecha, se otorgó la correspondiente escritura de cambio de socio único de la Sociedad ante el notario de Barcelona D. Camilo-José Sexto Presas bajo el número 3.847.

En 19 de noviembre de 2020 el socio único de la Sociedad decidió trasladar el domicilio social a calle Beethoven 15, 7ª, 08021 Barcelona, siendo este el domicilio social y fiscal actual de la Sociedad

La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

A fecha de hoy, el socio único de la Sociedad es Patron Mosa, S á r.l. sociedad domiciliada en Luxemburgo.

A 19 de diciembre de 2020 el único contrato mantenido con el socio único corresponde a un contrato de préstamo que se indica en la Nota 11.

SOCIMI, Ley 11/2009

Con fecha 20 de diciembre de 2019, el socio único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 28 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, modificada por la Ley 18/2012, de 27 de diciembre (la "Ley SOCIMI"). En esa misma fecha se comunicó a la Agencia Tributaria la opción de la Sociedad por el citado régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos a partir de 20 de diciembre de 2019.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por el artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Asimismo, la Ley SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3.

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley SOCIMI (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 19 de diciembre de 2020.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:

(a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o

(b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI. Dicho porcentaje figura cumplido a 19 de diciembre de 2020.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se contará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

El plazo se computará:

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

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

Asimismo, la Ley SOCIMI establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

En este sentido, a 19 de diciembre de 2020, la Sociedad no cumple la condición de cotizar en el mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. El administrador único considera que este requisito se cumplirá dentro del período de dos años permitido por esta Ley SOCIMI.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros. En este sentido, a 19 de diciembre de 2020, la Sociedad no cumple esta condición. El Administrador Único considera que este requisito se cumplirá dentro del período de dos años permitido por esta Ley SOCIMI.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de dicha Ley.

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad ya que las acciones son de una única clase y serie.

Al haber optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad incluirá en su denominación social la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.»

En este sentido, a 19 de diciembre de 2020, la Sociedad no cumple esta condición. El administrador único considera que este requisito se cumplirá dentro del período de dos años permitido por esta Ley SOCIMI.

VANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

4. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley SOCIMI, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
 - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
 - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La Sociedad ha generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 19 de diciembre de 2020, por lo que no procederá a distribuir dividendos en el ejercicio 2021

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En este sentido, a 19 de diciembre de 2020, la Sociedad no cumple las siguientes condiciones: cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, mantener un capital social mínimo de 5 millones de euros e incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.». El administrador único considera que estos requisitos se cumplirán dentro del periodo transitorio de dos años establecido en dicha Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasara a tributar por el régimen general del impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que en su caso, resultaran procedentes.

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

VANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

(2) Bases de presentación**(a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 19 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El administrador único estima que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020, que han sido formuladas el 19 de marzo de 2021, serán aprobadas por el socio único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 aprobadas por el socio único en fecha 30 de septiembre de 2020.

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 18 de julio de 2019. Por esta razón, el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada no son directamente comparables con los del ejercicio anterior, que comprenden el periodo de 5 meses y 2 días desde el 18 de julio de 2019 al 19 de diciembre de 2019.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

- Las estimaciones de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias implica un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por técnicos de la compañía
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por expertos independientes.
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 19 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que pueden tener un lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva



VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(e) Corrección de errores

Durante el presente ejercicio se han corregido errores relativos a la presentación del activo diferido correspondiente a las pérdidas de 2019 llevándose a cabo los siguientes ajustes para corregir el balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al cierre del ejercicio anterior y para mostrar cifras comparativas.

Concepto	Débito	Crédito
Activos por impuesto diferido	136,58	
Resultado del ejercicio		136,58

(3) Normas de Registro y Valoración

(a) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquellas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

(b) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción. El inmovilizado material se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

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

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Mobiliario	Lineal	10
Equipos y procesos de la información	Lineal	4

A estos efectos se entiende como importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

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

VANDOR SPV 2019, S.L.**(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales****19 de diciembre de 2020****(iii) Costes posteriores**

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado siguiente.

(c) Inversiones inmobiliarias

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

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como "inversión inmobiliaria- Inversiones en adaptación y anticipos" hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los activos incluidos en inversiones inmobiliarias se contabilizan inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción. El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos se amortizan y, en su caso, son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Los anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente por su coste. En ejercicios posteriores y siempre que el periodo que medie entre el pago y la recepción del activo exceda de un año, los anticipos devenguen intereses al tipo incremental del proveedor.

Los activos adquiridos total o parcialmente a cambio de una contraprestación contingente incluyen en el precio de adquisición la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. Los cambios de estimación de la contraprestación contingente se reconocen como un ajuste al valor de los activos. Si los cambios están relacionados con variables como los tipos de interés o el IPC, se tratan como un ajuste al tipo de interés efectivo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	Lineal	50
(d) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación		
<p>La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza principalmente a partir de las tasaciones por expertos independientes.</p> <p>Las pérdidas por deterioro, en su caso, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.</p> <p>La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de valor del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.</p> <p>La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.</p> <p>Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.</p> <p>No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.</p>		
(e) Arrendamientos		
(a) Contabilidad del arrendador		
<p>La Sociedad ha cedido el derecho de uso de todos los inmuebles indicados en la Nota 8 bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.</p> <p>Dada la naturaleza de los contratos de arrendamiento que ha formalizado la Sociedad sobre los inmuebles indicados en la Nota 6, dichos contratos tienen la naturaleza de arrendamientos operativos.</p> <p><i>Arrendamientos operativos</i></p> <p>Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en inversiones inmobiliarias.</p> <p>Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.</p>		

VANDOR SPV 2019, S.L.**(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales****19 de diciembre de 2020**

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

Las cuentas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(f) Instrumentos financieros**(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros**

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

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, préstamos y partidas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) Clasificación de las participaciones sociales emitidas

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley SOCIMI, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal y no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad dominante, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados, se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

(iii) Principios de compensación

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

(iv) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distinto de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

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

(v) Coste amortizado

El coste amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que fue valorado inicialmente el activo o pasivo, menos los reembolsos del principal, más o menos la imputación o amortización gradual acumulada, utilizando el método del tipo de interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el valor inicial y el valor de reembolso al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad.

(vi) Valor razonable

El valor razonable es la cantidad por la que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre un comprador y vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

(vii) Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

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

Para préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, se considera que existe una evidencia objetiva de deterioro de valor cuando se produce un acontecimiento que causa una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

(viii) Pasivos financieros

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

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

(ix) Bajas y modificaciones de activos y pasivos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

(h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado, es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación, y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(i) Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos

(i) Prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización, los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir, pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio. En este sentido, los principales servicios de la Sociedad consisten en ingresos por arrendamiento, habiéndose descrito los mismos en la nota 3 (e) anterior

(j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto sobre beneficios concedidas por Administraciones Públicas como una minoración de la cuota de dicho impuesto son registradas como menos gasto por impuesto sobre sociedades en el ejercicio en que se devengan

VANDOR SPV 2019, S.L.**(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales****19 de diciembre de 2020**

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la Sociedad está acogida al régimen de SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley SOCIMI, la Sociedad tributa a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley SOCIMI se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

El administrador único monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley SOCIMI, con el objetivo de mantener las ventajas fiscales de la misma, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que

- Surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre los que la Sociedad tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuere probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales y bases imponibles negativas

La Sociedad reconoce los correspondientes activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

La Sociedad no reconoce ningún activo por impuesto diferido para aquellas diferencias temporarias deducibles que:

- Surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

(iii) Valoración

- Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.



(iv) Compensación y clasificación

- La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resultan por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.
- Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

(k) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance abreviado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o 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, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación o se tienen que liquidar dentro del período de doce meses desde la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un período superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(l) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

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

(m) Transacciones entre empresas del grupo y vinculadas

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

(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 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.

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

La gestión del riesgo está controlada por Unidad de Gestión de Riesgo con arreglo a políticas aprobadas por el socio único, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El socio único proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

(i) **Riesgo de crédito**

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio.

(ii) **Riesgo de liquidez**

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

(iii) **Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

(5) Inmovilizado Material

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el Inmovilizado Material han sido los siguientes:

Descripción	Euros		
	19.12.2020		
	Mobiliario	Equipos para proceso de información	Total
Coste al 20 de diciembre de 2019		-	-
Altas	223.446,82	639,15	224.085,97
Coste al 19 de diciembre de 2020	223.446,82	639,15	224.085,97
Amortización acumulada al 20 de diciembre de 2019	-	-	-
Altas	-	(39,73)	(39,73)
Amortización acumulada al 19 de diciembre de 2020	-	(39,73)	(39,73)
Valor neto contable al 19 de diciembre de 2020	223.446,82	599,42	224.046,24

Las altas en el ejercicio 2020 corresponden al mobiliario de las inversiones inmobiliarias y a la adquisición de un portal.

En el ejercicio 2019 la Sociedad no mantenía inmovilizado material.

YANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(a) Bienes totalmente amortizados

A 19 de diciembre de 2020 y 2019 no existen elementos del inmovilizado material en uso que estén totalmente amortizados.

(b) Seguros

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

(6) Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Descripción	Euros			Total
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en adaptación y anticipos	
	19.12.2020			
Coste al 20 de diciembre de 2019	-	-	-	-
Altas	9.820.572,45	4.618.956,97	288.773,99	14.728.303,41
Coste al 19 de diciembre de 2020	9.820.572,45	4.618.956,97	288.773,99	14.728.303,41
Amortización acumulada al 20 de diciembre de 2019	-	-	-	-
Altas	-	(67.561,04)	-	(67.561,04)
Amortización acumulada al 19 de diciembre de 2020	-	(67.561,04)	-	(67.561,04)
Valor neto contable al 19 de diciembre de 2020	9.820.572,45	4.551.395,93	288.773,99	14.660.742,37

Las altas del ejercicio 2020 corresponden principalmente a la compra de dos edificios destinados al arrendamiento de locales comerciales, viviendas residenciales y habitaciones a estudiantes (pisos compartidos).

Las obras en curso corresponden a mejoras que se están realizando en ambos edificios.

A 19 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantenía inversiones inmobiliarias.

(a) Bienes totalmente amortizados

A 19 de diciembre de 2020 y 2019, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

(b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

YANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

(c) Bienes hipotecados

Los inmuebles incluidos en inversiones inmobiliarias están hipotecados por los préstamos indicados en la nota 11.

(d) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 19 de diciembre de 2020 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros			Neto
		Costa	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	
					19.12.2020
Edificio Balmes	39,40%	4.373.400,00	(24.846,99)	-	4.348.553,01
Edificio Nápoles	50,00%	1.350.000,00	(2.248,80)	-	1.347.751,20
		5.723.400,00	(27.095,79)	-	5.696.304,21

El detalle de los ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias, sin amortización, es como sigue

	Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ingresos por alquiler y otros ingresos de explotación	275.335,14	-
Otros ingresos de gestión	5.686,05	-
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(251.074,19)	-
De las inversiones que no generan ingresos	(202.947,85)	-
Neto	(178.686,91)	-

(7) Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 19 de diciembre de 2020 el 55% de la superficie total disponible (no tenía superficie disponible para arrendar a 19 de diciembre de 2019), siendo los contratos más significativos los de larga duración.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros	
	2020	2019
Hasta un año	115.889,21	-
Entre 1 y 5 años	10.200,00	-
	116.089,21	-

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir del 20 de diciembre de 2020.

VANDOR SPY 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(8) Activos financieros

La composición de los activos financieros es como sigue:

		Euros			
		19.12.2020			
		No corriente		Corriente	
19.12.2020		Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>					
	Depósitos y fianzas	22.679,15	22.679,15	-	-
	Otros activos financieros	1.000.000,00	1.000.000,00	19.159,03	19.159,03
	Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	1.379,00	1.379,00
	Total activos financieros	1.022.679,15	1.022.679,15	20.538,03	20.538,03

		Euros			
		19.12.2019			
		No corriente		Corriente	
19.12.2019		Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>					
	Deudores varios	-	-	89,22	89,22
	Total activos financieros	-	-	89,22	89,22

Al 19 de diciembre de 2020 y 2019, el valor por el cual los activos financieros se encontraban registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

(a) Otros activos financieros

Los activos financieros no corrientes que tiene la Sociedad corresponden a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios por importe de 22.679,15 euros y que está obligada a depositar en el organismo pertinente, en este caso el Institut Català del Sòl (Incasol), correspondientes al porcentaje pertinente de las fianzas recibidas de los arrendamientos del edificio de la Sociedad. Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo del activo del balance se registran los importes que la Sociedad ha depositado en el Incasol; y en contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo del pasivo del balance se registran los importes que la Sociedad ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver nota 11)

Adicionalmente a 19 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene un depósito en la entidad Bankinter por importe de 1.000.000,00 euros, vinculado a la financiación del edificio Balmes. Este importe resulta indisponible para la Sociedad hasta que se cumplan, de forma acumulativa, dos de las siguientes tres condiciones:

- que el RCSD sea superior a 1,3x (sin tener en consideración a efectos del cómputo el importe de este depósito);
- que el Ratio LTV sea inferior al treinta por ciento (30%), y
- que el importe total de Fondos Propios de la Prestataria sea superior a 30.000.000,00 euros

(Continúa)

YANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los otros activos financieros corresponden a anticipos a proveedoras por los gastos de inscripción de la hipoteca con CaixaBank (nota 11).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Euros	
	19.12.2020	19.12.2019
	Corriente	Corriente
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.168,25	-
Deterioro	(7.789,25)	-
Deudores varios	-	89,22
Total activos financieros	1.379,00	89,22

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes no vendidas no han sufrido ningún deterioro de valor. Estas cuentas corresponden principalmente a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad.

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

	Euros	
	19.12.2020	19.12.2019
	Corriente	Corriente
Saldo inicial	-	-
Dotaciones	(7.789,25)	-
Saldo final	(7.789,25)	-

(9) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de tesorería y otros activos equivalentes al 19 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
	19.12.2020	19.12.2019
	Corriente	Corriente
Caja y bancos	4.641.447,55	3.000,00
Total	4.641.447,55	3.000,00

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(10) Fondos Propios

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

(a) Capital

Al 19 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad estaba representado por 3.000 participaciones sociales, de 1,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, acumulables e indivisibles.

En fecha 23 de diciembre de 2019, el socio único de la Sociedad, Patron Mosa, S.à.r.l., formalizó una ampliación de capital social por importe nominal de 1.060.000,00 euros, mediante la creación de 1.060.000 nuevas participaciones sociales, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por el socio único de la Sociedad, y con una prima de emisión total de 3.180.000,00 euros, a razón de 3,00 euros por participación.

Tras el referido aumento de capital, al 19 de diciembre de 2020 el capital social está representado por 1.063.000 participaciones sociales, de una clase, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	19 de diciembre de 2020		19 de diciembre de 2019	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Patron Mosa, S.à.r.l.	1.063.000	100,00%	3.000	100,00%

El único contrato mantenido con el socio único corresponde a un contrato de préstamo que se indica en la Nota 11

(b) Reservas

(i) Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la reserva legal no se encuentra dotada

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(c) **Propuesta de distribución del resultado**

La aplicación de pérdidas del ejercicio finalizado el 19 de diciembre de 2019, formulada por el administrador único y aprobada por el socio único el 30 de septiembre de 2020, fue como sigue:

	Euros
Base de reparto	
Pérdida del ejercicio	(136.58)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(136.58)

La propuesta de distribución del resultado de 2020 de la Sociedad a presentar al socio único es como sigue:

	Euros
Base de reparto	
Pérdida del ejercicio	(841.932.98)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(841.932.98)

(11) Pasivos financieros

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
19.12.2020				
<i>Débitos y partidas a pagar</i>				
<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas</i>				
Deudas	9.418.250,14	9.418.250,14	-	-
<i>Deudas con entidades de crédito</i>				
Deudas	7.506.253,15	7.506.253,15	230.541,05	230.541,05
<i>Comisiones que restan el pasivo del préstamo</i>	(197.790,65)	(197.790,65)	-	-
Intereses	-	-	18.174,93	18.174,93
<i>Proveedores de inmovilizado</i>	-	-	21.300,00	21.300,00
<i>Otros pasivos financieros</i>	51.236,00	51.236,00	19.930,00	19.930,00
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>				
Acreedores varios	-	-	222.303,39	222.303,39
Total pasivos financieros	16.777.948,64	16.777.948,64	512.249,37	512.249,37

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

19.12.2019	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Débitos y partidas a pagar</i>				
<i> Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>				
Acreedores varios	-	-	635,55	635,55
Total pasivos financieros	-	-	635,55	635,55

A 19 de diciembre de 2020 y 2019, el valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

a) **Deudas con empresas de grupo y asociadas**

El importe de las Deudas con grupo dentro del pasivo no corriente corresponde al contrato de préstamo formalizado el 18 de marzo de 2021 con el socio único por importe total de 13.500.000,00 euros, que devenga un interés del 6% anual, cuyo vencimiento es el 16 de marzo de 2026. Tanto el capital como los intereses devengados pendientes de pago son liquidables y exigibles a la finalización del contrato de crédito.

b) **Deudas**

Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva de préstamo hipotecario formalizado con la entidad CaixaBank, S.A. con fecha 29 de julio de 2020 en oportunidad de la compra del edificio sito en la calle Nápoles, número 206 de Barcelona (el "Inmueble"), con vencimiento el 1 de octubre de 2040 y por un importe máximo de 1.650.000,00 euros.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el día 31 de octubre de 2020 con un calendario de amortización con cuotas sucesivas mixtas de amortización de capital e intereses de periodicidad mensual, siendo la primera a hacerse efectiva el día 1 de noviembre de 2020 y la última el día 1 de noviembre de 2040. El importe de las cuotas mixtas comprensivas de capital e intereses resulta de la aplicación del sistema francés, con cuota constante.

A fecha de cierre del ejercicio, la sociedad tiene dispuestos 1.639.377,15 euros.

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor a 12 meses más 2,5%. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 22.275 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 16.259,12 euros durante el ejercicio, de los cuales están pendientes de pago 2.181,13 al cierre del ejercicio.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer y segundo rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre un 92,71% de los derechos de crédito que en cada momento se devengan a favor de la Sociedad de los contratos del Proyecto.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre un 92,71% de los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Prestataria en las cuentas corrientes del Proyecto.

VANDOR SPV 2019, S.L.**(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales****19 de diciembre de 2020**

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSO)) sujeto a partir del 29 de julio de 2022.

- a. Contrato de préstamo hipotecario formalizado con la entidad Bankinter, S.A. con fecha 23 de octubre de 2020, con vencimiento el 23 de octubre de 2032 y por un importe máximo de 6.115.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 5.282.600 euros a refinanciar parcialmente el precio de adquisición del edificio Balmas previamente adquirido el en fecha 23 de diciembre de 2019 por la Prestataria con cargo a Fondos Propios, y tramo B por importe de 832.400,00 euros a dotar la Cuenta de CAPEX.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización semestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma semestral.

A fecha de cierre del ejercicio, la sociedad tiene dispuestos 6.115.000 euros

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor a 6 meses más 1,7%. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 207.910 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 15.993,80 euros durante el ejercicio, los cuales están pendientes de pago al cierre del ejercicio

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el inmueble
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos:
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito que se derivan del Contrato de Compraventa.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de las pólizas de seguros suscritas en relación con el Activo; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSO)) a partir del ejercicio 2021.

Proveedores de inmovilizado corresponden a los saldos pendientes de pago al vendedor del inmueble de Balmas según contrato de compraventa

Otros pasivos financieros corresponden al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 8).

- c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra en Anexo I.

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

(12) Situación fiscal

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

	Euros			
	19.12.2020		19.12.2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	136,58	-	-	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	129.131,70	-	-
	136,58	129.131,70	-	-
Pasivos				
Retenciones	-	4.966,97	-	-
Seguridad Social	-	2.899,37	-	-
	-	7.866,34	-	-

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

Impuesto	Ejercicios abiertos
Impuesto sobre Sociedades	2019
Impuesto sobre el Valor Añadido	2019 a 2020
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2019 a 2020
Impuesto de Actividades Económicas	2019 a 2020

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

(a) Impuesto sobre Beneficios

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio anual terminado en 19 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(841.932,96)	(841.932,96)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	-	-	(841.932,96)	(841.932,96)
Diferencias temporales				
Con origen en el ejercicio	7.789,25	-	7.789,25	7.789,25
Base imponible (Resultado fiscal)	7.789,25	-	(834.143,73)	(834.143,73)

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

La relación gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio para el ejercicio anual terminado en 19 de diciembre de 2020 es como sigue

	Euros	
	Pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(641.932,96)	(641.932,96)
Impuesto de sociedades (0%)	-	-
Gasto por impuesto sobre beneficios de las operaciones continuadas	-	-

No figura gasto por impuesto sobre sociedades por ser 0 el tipo de gravamen aplicable a la sociedad.

Dado que el tipo de gravamen aplicable es 0%, la Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido derivado de las bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

Año	Plazo	
	Euros	Plazo
2020 (provisional)	(834.143,73)	Indefinido

(13) Ingresos y Gastos

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe de la cifra de negocios por categorías de actividades es como sigue:

	Euros	
	Nacional	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento de locales	50.831,00	-
Ingresos por arrendamiento de viviendas	192.686,44	-
Ingresos por arrendamiento de habitaciones	31.817,70	-
	275.335,14	-

- (b) Gastos de personal

	Euros	
	Nacional	
	2020	2019
Sueldos y salarios	53.213,86	-
Interminizaciones	1.364,30	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	13.474,60	-
Otros gastos sociales	787,81	-
	68.820,57	-



VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2020 y distribuido por categorías es el siguiente (en el ejercicio 2019 no hubo empleados):

Categoría profesional	Número medio de empleados
	2020
	Total
Administrativos	2
Total	2

La distribución por sexos al final de los ejercicios 2018 y 2017, del personal y de los Administradores es como sigue:

	Número	
	Mujeres	Hombres
Administrador	-	1
Administrativos	2	-
	2	1

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad superior al 33%.

- (c) Otros gastos de explotación

Concepto	2020
Servicios Exteriores	
- Amendamientos y cánones (Nota 7)	18.535,54
- Reparaciones y conservación	16.923,79
- Servicios profesionales independientes	284.154,71
- Prima de seguros	9.595,73
- Servicios bancarios y similares	759,64
- Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.500,00
- Suministros	12.936,61
- Otros servicios	11.449,88
Tributos	
- Otros Tributos	90.386,90
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)	7.789,26
Total	454.022,05

(14) Retribución al administrador único y alta dirección

- (a) Información relativa al administrador único y personal de alta dirección de la Sociedad

No se han devengado retribuciones por el administrador único de la Sociedad durante los ejercicios terminados el 19 de diciembre de 2020 y 2019

VANDOR SPV 2019, S.L.**(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales****19 de diciembre de 2020**

La Sociedad no tiene contraída ningún tipo de obligación en materia de pensiones y seguros de vida respecto al administrador único. Asimismo, no se ha otorgado anticipos, ni préstamos al administrador único.

La Sociedad es gestionada por un tercero en virtud de un contrato firmado de gestión, razón por la cual no existe personal de alta dirección.

- (b) **Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el administrador único de la Sociedad**

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el administrador único de la Sociedad no ha realizado con esta ni con sociedades del grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

- (c) **Situaciones de conflicto de interés del administrador único**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio el administrador único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 228 de dicha ley.

(15) Información sobre Medio Ambiente

A 19 de diciembre de 2020 y 2019 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante ambos ejercicios.

El administrador único de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental ni a 19 de diciembre de 2020 ni a 19 de diciembre de 2019.

La Sociedad no tiene derechos de emisión dada la actividad de la misma

(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

- (a) **Salvos con el socio único y partes vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas figuran en la nota 11

- (b) **Transacciones de la Sociedad con el socio único y partes vinculadas**

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

	Euros	
	2020	
	socio único	Total
Gastos		
Gastos financieros	468.250,14	468.250,14
Total Gastos	468.250,14	468.250,14

En el ejercicio 2019 no se han realizado transacciones con partes vinculadas.



VANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

(17) Honorarios de auditoría

KPMG Auditores, S.L. empresa auditora de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad para el ejercicio 2020 (el ejercicio 2019 no fue auditado), y aquellas otras personas y entidades vinculadas, han devengado honorarios por los servicios profesionales, según el siguiente detalle

	Euros	
	Nacional	
	2020	2019
Por servicios de auditoría	11.800,00	-
	11.800,00	-

El importe indicado en el cuadro anterior incluye la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

(18) Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley SOCIMI

En cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 13/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

Requisito de observación	Información ejercicio 2020
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI.	La Sociedad se constituyó el 18 de julio de 2019, habiendo presentado pérdidas desde dicha constitución, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley SOCIMI.
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	No figura, por motivo de su constitución en el ejercicio 2019, reservas del periodo en el que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley SOCIMI.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	La Sociedad ha tenido pérdidas durante el ejercicio 2019, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuanto a distribución de dividendos, requerido por el artículo 11 de dicha Ley SOCIMI.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	La sociedad ha tenido pérdidas durante 2020, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuanto a distribución de dividendos, requerido por el artículo 11 de dicha Ley.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	

VANDOR SPV 2019, S.L.

(Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

19 de diciembre de 2020

Requisito de observación	Información ejercicio 2020
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI.	Los inmuebles de que dispone la Sociedad fueron adquiridos en fecha 23 de diciembre de 2019 (Edificio Balmes) y 29 de julio de 2020 (Edificio Nápoles) respectivamente.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley SOCIMI.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley SOCIMI, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por la Sociedad y que están destinados al arrendamiento, así como las fianzas recibidas por los arrendamientos. El activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI corresponde a las Inversiones Inmobiliarias a 19 de diciembre de 2020, de valor neto contable de 14.884.189,19 euros, y valor sin amortizaciones de 14.951.750,23 euros, y las fianzas depositadas por importe de 22.679,15 euros a dicha fecha.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad se constituyó el 16 de julio de 2019, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley SOCIMI.

(19) Hechos Posteriores

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dotan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

En este sentido, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2021 se presentarán incluyendo información comparativa si bien no existe obligación de expresar de nuevo la información del ejercicio anterior. Únicamente se mostrará expresada de nuevo la información comparativa en el supuesto de que todos los criterios aprobados por

(Continúa)

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Memoria de las Cuentas Anuales
19 de diciembre de 2020

el Real Decreto se puedan aplicar sin incurrir en un sesgo retrospectivo, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las disposiciones transitorias.

La aplicación de las normas en general es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de Instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El administrador único de la Sociedad está llevando a cabo una evaluación de las opciones de transición aplicables y de los impactos contables que supondrán estas modificaciones, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no dispone todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.

Adicionalmente con fecha 1 de abril de 2021 la Sociedad acordó con el socio único incrementar el nominal del préstamo indicado en nota 11 en 8.525.000,00 euros, pasando por tanto a ser de 20.025.000,00 euros.

VANDOR SPV 2019, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio anual terminado en 19 de diciembre de 2020**

19.12.2020	Euros							
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores a 2025	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas								
Deudas con entidades de crédito - Nominal	230.541,05	298.679,58	300.356,46	308.191,73	316.068,47	6.282.956,89	(230.541,05)	7.506.253,15
Comisiones que restan el pasivo del crédito	-	(7.911,63)	(7.911,63)	(7.911,63)	(7.911,63)	(166.144,15)	-	(197.790,56)
Intereses	18.174,93	-	-	-	-	-	(18.174,93)	-
Proveedores de inmovilizado	21.300,00	-	-	-	-	-	(21.300,00)	-
Otros pasivos financieros	19.930,00	14.036,00	-	-	-	37.200,00	(19.930,00)	51.236,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	9.418.250,14	-	9.418.250,14
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreedores varios	222.303,39	-	-	-	-	-	(222.303,39)	-
Total pasivos financieros	512.249,37	304.803,96	292.444,84	300.280,11	308.156,85	15.572.262,89	(512.249,37)	18.777.948,64

VANDOR SPV 2018, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Formulación de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre 2020

El administrador único de la sociedad Vandor SPV 2018, S.L.U., con fecha 19 de marzo de 2021, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2019 y el 19 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmaute



D. Pedro Barceló Bou