

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE AUDITORIA,
CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

A los accionistas de **SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

La actividad de **SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.** consiste en la gestión de inversiones de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado por la que la Sociedad percibe determinadas comisiones.

Como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado los siguientes:

- 1) Análisis de los contratos de gestión formalizados entre la Sociedad y los vehículos que gestiona.
- 2) Comprobación que las comisiones registradas por la Sociedad se han realizado en base a lo establecido en dichos contratos y al principio de devengo.
- 3) Obtención de cartas de confirmación de saldos para una muestra de clientes y conciliación de los mismos.
- 4) Comprobación que en la memoria adjunta se ha incluido la información requerida en relación a los ingresos.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Barcelona, a 23 de junio de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

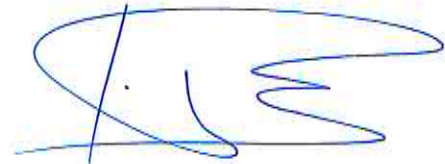
AFP AUDIT & CONSULTING,
S.L.

2022 Núm. 20/22/10406

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

AFP Audit & Consulting, S.L.
Inscrita en el ROAC nº S1551



Josep Maria Pons Rocañin
Inscrito en el ROAC nº 23.354

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE 2021

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

(en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
1. Tesorería	8	31.669,82	15.064,42
1.2 Bancos		31.669,82	15.064,42
2. Créditos a intermediarios financieros o particulares	8	774.985,23	451.708,14
2.5 Deudores por operaciones de valores		774.985,23	451.708,14
5. Acciones y participaciones	8	186.257,99	180.757,99
5.1 Acciones y participaciones en cartera interior		126.258,99	120.758,99
5.1.1 Cotizables		5.500,00	0,00
5.1.2 No cotizables		120.758,99	120.758,99
5.3 Participaciones		59.999,00	59.999,00
5.3.1 Entidades dependientes		59.999,00	59.999,00
9. Activos Intangibles		319,31	472,69
9.2 Aplicaciones informáticas		319,31	472,69
TOTAL ACTIVO		993.232,35	648.003,24

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
1. Deudas con intermediarios financieros o particulares	9	402.568,92	57.841,50
1.3 Acreedores por prestaciones de servicios		102.568,92	57.841,50
1.7 Otros acreedores		300.000,00	0,00
5. Pasivos fiscales	10	46.378,19	65.636,25
5.1 Corrientes		46.378,19	65.636,25
8. Otros pasivos	10	45.560,91	36.228,72
8.1 Administraciones Públicas		45.560,91	36.228,72
TOTAL PASIVO		494.508,02	159.706,47
10. Capital	5	125.000,00	125.000,00
10.1 Emitido y suscrito		125.000,00	125.000,00
12. Reservas	5	63.296,77	42.166,44
12.1 Reserva legal		25.000,00	25.000,00
12.2 Reserva voluntaria		38.296,77	17.166,44
14. Resultado del ejercicio	5	310.427,56	321.130,33
TOTAL PATRIMONIO NETO		498.724,33	488.296,77
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		993.232,35	648.003,24

CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	Nota	31/12/2021	31/12/2020
2. Patrimonio gestionado de ECR	18	32.286.034,20	29.856.607,73
2.4 SIIC		32.286.034,20	29.856.607,73
TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN		32.286.034,20	29.856.607,73
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		32.286.034,20	29.856.607,73

Las notas 1 a 18 descritas en la Memoria son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2021.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS
ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(en euros)

DEBE	Nota	31/12/2021	31/12/2020
2. Comisiones y corretajes satisfechos	13	169.850,00	169.850,00
2.4 Otras comisiones		169.850,00	169.850,00
5. Gastos de personal	13	84.426,16	82.238,28
5.1 Sueldos y cargas sociales		83.818,16	82.238,28
5.1.2 Gastos fijos de personal y cargas sociales		83.818,16	82.238,28
5.4 Gastos de formación		608,00	0,00
6. Gastos generales	13	126.326,53	146.232,03
6.1 Inmuebles e instalaciones		7.934,92	8.557,43
6.2 Sistemas informáticos		3.641,26	1.404,14
6.3 Publicidad y representación		4.045,24	4.379,74
6.4 Servicios de profesionales independientes		35.705,11	34.390,72
6.4.3 Servicios jurídicos		19.782,89	21.960,51
6.4.5 Otros		15.922,22	12.430,21
6.6 Otros gastos		75.000,00	97.500,00
6.6.1 Remuneración consejeros		75.000,00	97.500,00
8. Amortizaciones		153,38	140,81
8.3 Activos intangibles		153,38	140,81
9. Otras cargas de explotación	13	55.000,00	22.500,00
9.2 Otros conceptos		55.000,00	22.500,00
12. Otras pérdidas		0,00	115,10
12.4 Otras pérdidas		0,00	115,10
13. Impuesto sobre el beneficio del periodo	10	103.518,31	107.043,45
15. Resultado neto del periodo. Beneficios.		310.427,56	321.130,33
TOTAL DEBE		849.701,94	849.250,00

HABER	Nota	31/12/2021	31/12/2020
2. Comisiones recibidas	13	849.249,97	849.250,00
2.8 Otras comisiones		849.249,97	849.250,00
2.8.2 Comisiones FICC y SICC		0,00	849.250,00
2.8.8 Otros		849.249,97	0,00
8. Otras ganancias		451,97	0,00
8.5 Otras ganancias		451,97	0,00
TOTAL HABER		849.701,94	849.250,00

Las notas 1 a 18 descritas en la Memoria son parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS
ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTAS	2021	2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	5	310.427,56	321.130,33
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo.		0,00	0,00
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL P.		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	5	310.427,56	321.130,33

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital escripturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	125.000,00	32.091,79	310.074,65	467.166,44
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	125.000,00	32.091,79	310.074,65	467.166,44
<i>I. Total de ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>321.130,33</i>	<i>321.130,33</i>
<i>II. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>10.074,65</i>	<i>(310.074,65)</i>	<i>(300.000,00)</i>
(-) Distribuciones de dividendos.	0,00	(300.000,00)	0,00	(300.000,00)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0,00	310.074,65	(310.074,65)	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	125.000,00	42.166,44	321.130,33	488.296,77
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	125.000,00	42.166,44	321.130,33	488.296,77
<i>I. Total de ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>310.427,56</i>	<i>310.427,56</i>
<i>II. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>21.130,33</i>	<i>(321.130,33)</i>	<i>(300.000,00)</i>
(-) Distribuciones de dividendos/Remuneraciones a Socios	0,00	(300.000,00)	0,00	(300.000,00)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0,00	321.130,33	(321.130,33)	0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	125.000,00	63.296,77	310.427,56	498.724,33

(1) La columna Reservas engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: Reservas y dividendos distribuidos.

Las notas 1 a 18 descritas en la Memoria son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó, por un período de tiempo indefinido el 5 de septiembre de 2017. Su domicilio social se encuentra ubicado en Barcelona, en la calle Córcega, número 302, 4º – 2ª.

Tiene por objeto social, según consta en el artículo 2º de sus Estatutos, la gestión de una o varias inversiones de una o varias entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, así como el control y gestión de sus riesgos; asimismo podrá realizar adicionalmente el resto de funciones y servicios accesorios permitidos a las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 apartado 4 y en el artículo 43 apartado 1 de la Ley 22/2014 o norma que los sustituya en el futuro.

A la actividad que constituye el objeto social principal, le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 6499.

La Sociedad, consta inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 26 de octubre de 2017 – número de registro oficial 131.

La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, que modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y que ha derogado la Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo y sus Sociedades Gestoras.

Asimismo, según el Artículo 72.1.b) de la Ley 22/2014, no resultará de aplicación su Capítulo II "Condiciones de ejercicio de la actividad" a aquellas sociedades cuyos activos bajo gestión sean inferiores a 100 millones de euros, incluidos los activos adquiridos mediante recurso al apalancamiento, o a 500 millones si las entidades de inversión que gestionan no están apalancadas y no tienen derechos de reembolso que puedan ejercerse durante un período de cinco años después de la fecha de inversión inicial. Como consecuencia de lo anterior, con fecha 2 de enero de 2019 la Sociedad remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una declaración en la que manifiesta que se encuentra por debajo del umbral del mencionado artículo y que cumple con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad exigida para las entidades que gestionen Entidades de Capital Riesgo (ECR) o Entidades de Inversión Colectiva (EIC), comercializando únicamente a inversores profesionales tal y como se establece en el artículo 75 y siguientes de la Ley 22/2014 de 12 de noviembre.

La principal fuente de ingresos de la Sociedad corresponde a las comisiones percibidas por el desarrollo de su actividad principal.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. gestiona las inversiones de las Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A., ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La sociedad SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Abdullah 1, S.L.
- Seagull Plaza de Pontevedra, S.L.
- Seagull Rosalía, S.L.
- Seagull Uruguay Once, S.L.
- Seagull Fernando Macías 23, S.L.

Asimismo, la sociedad SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Porto, S.L.
- Seagull Paseo de Ronda, S.L.
- Seagull Pondal 10, S.L.
- Seagull Abdullah B5, S.L.
- Seagull Velázquez Moreno 49, S.L.

La totalidad de sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. tienen como objeto social la promoción inmobiliaria.

Al ser las sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. los beneficiarios finales de los servicios prestados por SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. a SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A., en fecha 25 de enero de 2021 se formalizó un acuerdo de prestación de servicios entre SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. y las sociedades participadas, que incluían la prestación de servicios de consultoría, asesoramiento e intermediación inmobiliaria, de comercialización de todo tipo de inmuebles y de gestión de suelo y mediante el cual se subrogaban a las comisiones pactadas por SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. en los contratos de gestión formalizados entre las partes.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales, formuladas el 31 de marzo de 2022 por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Los miembros del Consejo de Administración, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales son:

- ICON VALUE ADDED, S.L. (representada por Lorenzo Abascal Rovira): Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado Mancomunado.
- PYBUS BAY, S.L.U. (representada por Manuel Estanislao Corbal Duran): Secretario del Consejo de Administración y Consejero Delegado Mancomunado.
- DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L. (representada por Stephan Koen): Vocal del Consejo de Administración y Consejero Delegado Mancomunado

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Al cierre del ejercicio 2021 la sociedad tiene dos personas contratadas (2 personas al cierre de 2020). Asimismo, estas personas contratadas no tienen una discapacidad mayor o igual al 33% (0 personas con discapacidad al cierre de 2020).

La distribución por categorías y sexos del personal contratado por SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. al cierre del ejercicio es la siguiente:

Categoría	Ejercicio 2021			Ejercicio 2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	0	1	1	0	1	1
Administrativos	0	1	1	0	1	1
Total	0	2	2	0	2	2

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. ha contratado los servicios de la Sociedad FIDUM PARTNERS, S.L. para que desempeñe las funciones de dirección general y económico-financiera a través de la persona de Iker Zabalza Sorauen.

Asimismo, SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. ha contratado los servicios de Manuel Estanislao Corbal Duran para la gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de tipo cerrado.
- Ley 22/2014 de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.
- Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 7/2008, de noviembre, sobre las normas contables, cuentas anuales
- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales de la Sociedad se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de las operaciones correspondientes al ejercicio.

c) Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio concluido a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

En la preparación de las cuentas anuales, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de aquellos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas y cuya valoración no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por su deterioro.
- Los métodos empleados para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria de las cuentas anuales, conjuntamente con los datos del ejercicio 2021 se presentan las cifras del ejercicio anterior.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativo, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

g) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

h) Cambios de criterios contables

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las Cuentas Anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y prestación de servicios.

Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición del ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15, la NIIF-UE 7, y por la NIIF-UE 13. Los impactos en la Sociedad derivados de la adopción del Real Decreto 1/2021 son:

- Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad en la primera aplicación de esta norma 1 de enero 2021 ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva para contabilidad de coberturas y clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos financieros de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021.

La equivalencia entre los importes clasificados por categorías de los activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2021 es la siguiente:

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Euros					
Reclasificado de:					
Reclasificado a:	Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Activos disponibles para la venta:		Total
		-	Valorados a valor razonable	Valorados a coste	
	Activos financieros a coste amortizado	451.708,14	-	-	451.708,14
	Activos financieros a coste	-	-	59.999,00	59.999,00
	Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	-	120.758,99	-	120.758,99
	Total	451.708,14	120.758,99	59.999,00	632.466,13

La equivalencia entre los importes clasificados por categorías de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2021 es la siguiente:

Euros			
Reclasificado de:			
Reclasificado a:	Categorías	Débitos y partidas a pagar	Total
		Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	57.841,50
	Total	57.841,50	57.841,50

El Real Decreto 1/2021 no ha tenido impacto patrimonial alguno, afectando únicamente a los cambios en las denominaciones de las categorías de activos y pasivos financieros.

i) Corrección de errores

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha realizado ajustes por corrección de errores.

j) Impacto medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

k) Hechos posteriores

Los hechos significativos producidos con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 se describen en la nota 17 de esta Memoria.

3.- ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 son las primeras que se preparan aplicando la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de tipo cerrado.

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y los desgloses incluidos en la presente memoria correspondientes al ejercicio 2020 se han adaptado a efectos comparativo por lo establecido en la Circular 1/2021, de 25 de marzo.

No hay variaciones entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2021 (fecha de inicio de la aplicación de la Circular 1/2021, de 25 de marzo) elaborado conforme la Circular 7/2008 de 26 de noviembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas establecidas en la Circular 1/2021, de 25 de marzo.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

La clasificación de los activos y pasivos financieros según las categorías establecidas en la circular 1/2021 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores es la siguiente:

a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se presentan en el balance, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar, en su caso "Tesorería", que se muestran de forma independiente.

Los activos financieros se desglosan en función de su presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Tesorería: recoge, en su caso, saldos en efectivo y saldos deudores con disponibilidad inmediata en el Banco de España y otros bancos centrales.
- Acciones y participaciones en cartera interior no cotizables: recoge los instrumentos financieros emitidos por otras entidades tales como acciones, participaciones en fondos, y sociedades de inversión colectiva o entidades de capital riesgo que tengan la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor, salvo que se trate de participaciones en entidades del grupo, multigrupo y asociadas o cumplan los requisitos para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Créditos a intermediarios financieros: créditos de cualquier naturaleza a nombre de intermediarios financieros, salvo los instrumentados por algún procedimiento que los haga negociables. La totalidad de estos activos, que corresponden básicamente a cuentas a la vista y a plazo, a adquisiciones temporales de activos y a comisiones pendientes de cobro, se incluyen a efectos de valoración en la cartera de "Inversiones crediticias".

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- Créditos a particulares: créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

La Sociedad clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo, clasificándose a la adquisición en las categorías que a continuación se detallan:

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas, así como las inversiones en instrumento de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico o no pueda estimarse con fiabilidad.

Se valoran al menor, entre el coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles, o su valor razonable en el caso de inversiones adquiridas a través de una combinación de negocios y el valor recuperable. El valor recuperable se determina como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, será el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. La corrección del valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando esos flujos de efectivo representan solo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes.

Se registran inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado de la Sociedad y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una pérdida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referenciadas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en el Patrimonio Neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro de valor, así como los dividendos de dichas inversiones se reconocerán en el resultado del periodo. En el momento de su venta se reclasifican las ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las valoraciones a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en fecha de balance.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por la Sociedad. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en el valor recuperable de los mismos. La Sociedad contabiliza el deterioro de los activos financieros en cada fecha de presentación.

En 2021 no se han producido pérdidas por deterioro de activos financieros.

b) Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se presentan en el balance agrupados, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración:

Los pasivos financieros se incluyen, en función de su presentación, en los siguientes apartados del balance:

- Deudas con intermediarios financieros: saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros, tales como, en su caso, préstamos, y créditos recibidos, comisiones pendientes de pago y acreedores por operaciones de valores, excepto los instrumentados en valores negociables.
- Deudas con particulares: recoge los saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a particulares, tales como en su caso, los préstamos y créditos recibidos, remuneraciones pendientes de pago, y otros acreedores, excepto los instrumentados en valores negociables.
- Otros pasivos financieros: incluye el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

La Sociedad clasifica sus pasivos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esta fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos a pagar según las nuevas condiciones.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se cancela y la contraprestación pagada se reconoce en el resultado del periodo.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha de balance, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de la Sociedad.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las diferencias entre los valores en libros de los pasivos financieros dados de baja y las contraprestaciones pagadas se llevarán a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor. Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

d) Contabilización de las operaciones de arrendamiento

La totalidad de los arrendamientos existentes al 31 de diciembre de 2021 son operativos y corresponden principalmente al alquiler de oficinas. En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen sustancialmente en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe "Gastos generales".

e) Activos y pasivos fiscales

Los epígrafes "Activos fiscales" y "Pasivos fiscales" del balance incluyen los importes de todos los activos y pasivos de naturaleza fiscal, diferenciándose, en su caso, entre: "Corrientes" (importes a recuperar o pagar por impuestos en los próximos doce meses) y "Diferidos" (importes de los impuestos a recuperar o pagar en ejercicios futuros, incluidos los derivados de bases imponibles negativas o de créditos por deducciones o bonificaciones fiscales pendientes de compensar).

f) Activo material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro así como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros en los que se incurriese para aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta la puesta en funcionamiento.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La vida útil estimada para cada categoría es la siguiente:

	<u>Años</u>
Equipos informáticos	4 a 10

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurren.

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmobilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado, según el caso.

g) Resto de activos y pasivos

El epígrafe "Resto de activos" recoge el importe de los activos no registrados en otras partidas, principalmente fianzas relativas a los contratos de arrendamiento que tiene la Sociedad.

El epígrafe "Resto de pasivos" recoge el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por la Sociedad para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

h1) Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se reconocen contablemente en los epígrafes "Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros " e "Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo. Los importes correspondientes a intereses y dividendos devengados con anterioridad a la fecha de adquisición no se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, cancelándose el activo correspondiente cuando se cobre.

h2) Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. Los ingresos de comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, se registran en el epígrafe "Comisiones recibidas" y los gastos de comisiones de comercialización se registran en el epígrafe "Comisiones y corretajes satisfechos" de la cuenta de pérdidas y ganancias respectivamente. En la medida en que tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de dichos servicios.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

- 1.- Identificar el/los contratos del cliente.
- 2.- Identificar las obligaciones de desempeño.
- 3.- Determinar el precio de la transacción.
- 4.- Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
- 5.- Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Cuando, a una fecha determinada, no sea posible medir razonablemente el grado de cumplimiento de una obligación, solo se reconocen los ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

h3) Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

i) Patrimonios gestionados

Los patrimonios correspondientes a las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado gestionadas por la Sociedad que son propiedad de terceros, no se incluyen en el balance. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el saldo del epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Impuestos sobre Beneficios

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

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos fiscales diferidos" y "Pasivos fiscales diferidos" del balance.

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

k) Estados de cambios en el Patrimonio Neto

Los estados de cambios en el patrimonio Neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

k1) Estados de Ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en las cuentas de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan:

- Los resultados de los ejercicios.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto, en su caso.
- El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en los puntos anteriores.
- Los totales de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de los puntos anteriores.

Las variaciones habidas en los ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto como ajustes por valoración se desglosan en:

- Ganancias (pérdidas) por valoración: recoge el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocido directamente en el patrimonio neto.
- Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Otras reclasificaciones: recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo, en su caso, en la rúbrica "impuesto sobre beneficios".

k2) Estados totales de cambios en el patrimonio neto

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- Ajustes por cambios en criterios contables y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- Ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en los estados de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- Otras variaciones del patrimonio neto: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, pagos con instrumentos de capital, traspasos entre partida del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

l) Transacciones con vinculadas

Se considerarán transacciones con partes vinculadas a todas aquellas que se produzcan entre la Sociedad y las entidades o personas que cumplan los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero. La Sociedad realiza sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado.

5.-PATRIMONIO NETO Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

5.1. Capital

A 31 de diciembre de 2021, el capital social se compone de 125.000 acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 125.000, ambos inclusive. Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Los accionistas que controlan más del 5% del capital social de la entidad a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Accionistas	2021		2020	
	% de Participación	Euros	% de Participación	Euros
Dextra Corporate Advisors, S.L.	45,50%	56.875	45,50%	56.875
Icon Value Added, S.L.	45,50%	56.875	45,50%	56.875
Pybus Bay, S.L.U.	9,00%	11.250	9,00%	11.250
Total	100,00%	125.000	100,00%	125.000

Entre el accionariado actual de la entidad no se encuentra ninguna entidad financiera.

5.2 Reservas

La composición de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2021, se muestra a continuación (en euros):

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>Euros</u>	
	2021	2020
Reservas:	63.296,77	42.166,44
Reservas legal	25.000,00	25.000,00
Reservas voluntarias	38.296,77	17.166,44

a) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe ser transferido a una reserva legal un importe equivalente al 10% de los beneficios, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida, y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2021 el importe de la reserva legal alcanza el 20% del capital social.

b) Reserva voluntaria

La reserva voluntaria generalmente está constituida por los beneficios líquidos, después del Impuesto sobre Sociedades, de ejercicios anteriores que no fueron objeto de distribución, ni de asignación a reservas de carácter obligatorio. Esta reserva es de libre disposición.

5.3 Dividendos distribuidos durante el ejercicio

Ejercicio 2021

En fecha 8 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado del ejercicio 2020, que ascendió a 321.130,33 euros, y que se destinó 300.000 euros a dividendos y 21.130,33 euros a Reservas Voluntarias.

Ejercicio 2020

En fecha 22 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado del ejercicio 2019, que ascendió a 310.074,65 euros, y que se destinó 300.000 euros a dividendos y 10.074,65 euros a Reservas Voluntarias.

5.4 Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración someterá para su aprobación a la Junta General de Socios, es la siguiente:

	2021	2020
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias (beneficios)	310.427,56	321.130,33
Aplicación		
A Reserva Voluntaria	80.427,56	21.130,33
A Dividendos	230.000,00	300.000,00
	310.427,56	321.130,33

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

5.5 Beneficio por acción

- Beneficio por acción básico

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a la Sociedad en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circularización durante ese ejercicio, excluido, en su caso, el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. El beneficio por acción de los ejercicios 2021 y 2020 es como sigue (en euros):

	2021	2020
Resultado Neto del ejercicio	310.427,56	321.130,33
Nº medio ponderado de acciones en circularización	125.000	125.000
Beneficio básico por acción	2,48	2,57

- Beneficio diluido por acción

Para proceder al cálculo del beneficio diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circularización, neto de acciones propias, deben ser ajustados, en su caso, por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible). Como consecuencia de no existir efectos diluyentes, el beneficio diluido por acción al 31 de diciembre de 2021 y 2020 coincide con el beneficio básico por acción.

6.- TESORERÍA

El desglose del saldo de este epígrafe del balance al cierre del ejercicio 2021 es el siguiente (en euros):

	2021	2020
Cuentas corrientes a la vista	31.669,82	15.064,42
Total	31.669,82	15.064,42

Las cuentas corrientes son de libre disposición y no devengan ningún tipo de interés.

7.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La actividad económica de la Sociedad es la gestión de inversiones de una o varias entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y de otro tipo de sociedades, así como el control y gestión de sus riesgos. La totalidad de ingresos ordinarios obtenidos por la Sociedad corresponden a las comisiones

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

percibidas por la gestión de estas sociedades, cuya actividad principal consiste en la inversión en sociedades tenedoras de activos inmobiliarios de tipo residencial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

8.- ACTIVOS FINANCIEROS

8.1 Activos financieros a largo plazo excepto inversiones en el patrimonio en empresas del grupo y asociadas

A continuación, se detallan las categorías de los activos financieros a largo plazo, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (en euros):

Categorías	Instrumentos de patrimonio		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: - Otros	5.500	0	5.500,00	0,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	120.758,99	120.758,99	120.758,99	120.758,99
Total	126.258,99	120.758,99	126.258,99	120.758,99

La clasificación de los activos financieros registrados a valor razonable a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Activos financieros	Nivel 2 (variables observables)		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00
Valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	120.758,99	120.758,99	120.758,99	120.758,99
Total	126.258,99	120.758,99	126.258,99	120.758,99

El valor razonable y el valor contable de los activos financieros no corrientes no difieren de forma significativa.

El saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” clasificado como “Activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias” corresponde a una participación en un fondo de inversión.

El saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” clasificado como “Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto” corresponde a participaciones en el capital social de las siguientes sociedades (en euros):

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Sociedad	2021	2020
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	59.999,00	59.999,00
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	59.999,99	59.999,99
Otras inversiones	760,00	760,00
	120.758,99	120.758,99

Los datos económicos a 31 de diciembre de 2021 obtenidos de las Cuentas Anuales auditadas de las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2021

Sociedad	Auditor	% de particip.	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	V.T.C *
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,30%	19.910.000,00	(49.957,11)	0,00	59.999,00
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,43%	12.408.000,00	(73.682,79)	45.860,71	59.999,99

* V.T.C.: Valor Teorico Contable

Ejercicio 2020

Sociedad	Auditor	% de particip.	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	V.T.C *
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,30%	19.910.000,00	(46.015,15)	8.547,30	59.999,00
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Ernst & Young	0,43%	10.000.000,00	(366.041,89)	299.314,62	59.999,99

* V.T.C.: Valor Teorico Contable

En los ejercicios 2021 y 2020 no se han registrado pérdidas por deterioro.

8.2 Activos financieros a corto plazo excepto inversiones en el patrimonio en empresas del grupo y asociadas

A continuación, se detallan las categorías de los activos financieros a corto plazo, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (en euros):

Categorías	Créditos, derivados y otros		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Activos financieros a coste amortizado	774.985,23	451.708,14	774.985,23	451.708,14
Total	774.985,23	451.708,14	774.985,23	451.708,14

El detalle del epígrafe “Créditos, derivados y otros” es el siguiente (en euros):

	2021	2020
- Clientes por ventas y prestación de servicios	774.985,23	451.708,14
	774.985,23	451.708,14

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La composición del epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” corresponde a comisiones devengadas y pendientes de cobro al cierre del ejercicio. El desglose de este epígrafe es la siguiente (en euros):

Sociedad	2021	2020
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	251.138,76	451.708,14
Seagull Abdullah 1, S.L.	63.982,70	0,00
Seagull Plaza de Pontevedra, S.L.	57.387,65	0,00
Seagull Rosalía, S.L.	141.383,51	0,00
Seagull Uruguay Once, S.L.	54.037,28	0,00
Seagull Fernando Macías 23, S.L.	8.077,06	0,00
Seagull Porto, S.L.	72.607,41	0,00
Seagull Paseo de Ronda, S.L.	95.416,27	0,00
Seagull Pondal 10, S.L.	14.331,80	0,00
Seagull Velázquez Moreno 49, S.L.	16.622,79	0,00
	<u>774.985,23</u>	<u>451.708,14</u>

Todos los “Activos financieros” esperan ser cobrados por la Sociedad en el ejercicio siguiente.

8.3 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

El saldo de este epígrafe corresponde a la participación en el capital social de la sociedad ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., que la Sociedad adquirió en el ejercicio 2019.

Los datos económicos obtenidos de los Estados Financieros de esta sociedad son los siguientes:

Ejercicio 2021

Esferica Inversiones, SICC, S.A.	99,998%	60.000	(12.262,87)	(1.923,74)	59.999,00
----------------------------------	---------	--------	-------------	------------	-----------

* V.T.C.: Valor Teorico Contable

* V.T.C.: Valor Teórico Contable

Ejercicio 2020

<u>Sociedad</u>	<u>Auditor</u>	<u>% de particip.</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>V.T.C *</u>
Esferica Inversiones, SICC, S.A.	Ernst&Young	99,998%	60.000	(6.064,47)	(3.132,68)	59.999,00

* V.T.C.: Valor Teórico Contable

En los ejercicios 2021 y 2020 no se han registrado pérdidas por deterioro.

8.4 Otra información

No existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros y fuentes previsibles de financiación.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

No existen activos financieros compensados por pasivos financieros, por lo que los importes brutos de los activos financieros se corresponden con los importes netos presentados en balance.

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables de los Activos Financieros.

9.- PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan las categorías de los pasivos financieros (en euros):

Categorías	Derivados y otros		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	402.568,92	57.841,50	402.568,92	57.841,50
Total	402.568,92	57.841,50	402.568,92	57.841,50

El desglose del epígrafe “Derivados y otros”, es el siguiente (en euros):

	2021	2020
Otros pasivos financieros	300.000,00	0,00
Acreeedores varios	102.568,92	57.841,50
	<u>402.568,92</u>	<u>57.841,50</u>

El saldo del epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde a un dividendo activo a pagar que prevé ser pagado durante el mes de mayo de 2022. (véase nota 14).

Todos los saldos del desglose anterior serán pagados por la Sociedad en el ejercicio siguiente.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no tiene deudas contraídas con entidades financieras ni tiene contratadas pólizas de crédito.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información del ejercicio 2021, en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales requerida por la Ley 15/2010 de 5 de Julio modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre:

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	70	52
Ratio de operaciones pagadas	70	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	26
	Euros	Euros
Total pagos realizados	370.807,31	362.581,23
Total pagos pendientes	102.568,92	57.841,50

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2021 y 2020 según la legislación actual para las operaciones comerciales es de 60 días en el caso de la empresa privada y de 30 días en el caso de las Administraciones Públicas.

Información sobre la gestión de riesgos

La actividad de la Sociedad se circunscribe a la gestión y administración de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado, por lo que, dado que no realiza operaciones financieras distintas de éstas, el riesgo financiero de la Sociedad se califica como bajo.

El riesgo inherente a las actividades de la Sociedad se gestiona a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado establecen una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición.

Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales, y de los precios de mercado de los instrumentos financieros negociables.

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio tampoco se considera relevante por la naturaleza de los activos y pasivos de la Sociedad.

El riesgo de precio se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado. Teniendo en cuenta las posiciones mantenidas por la Sociedad, los Administradores consideran que la exposición de la misma a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, y se entiende como el riesgo de que la contraparte sea incapaz de reintegrar completamente los importes que debe. La política de la Sociedad referente al crédito consiste en la rigurosa selección de los prestatarios, así como el adecuado seguimiento de los

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

mismos, junto con, en su caso, la toma de garantías adicionales suficientes.

En el ejercicio 2021 y 2020, las cuentas a cobrar de la Sociedad, corresponden con partes vinculadas y gestionadas por la misma.

En este contexto, y en cuanto a riesgo de crédito que pudiera surgir por la exposición del valor de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros, a variaciones de mercado, se entiende que únicamente se está expuesto en grado bajo.

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Del análisis de antigüedad de los activos financieros se concluye que no existen activos financieros en mora a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y equivalentes que muestra su balance y que se detalla en la Nota 6.

El riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo, tanto por la estructura de cobros y pagos como por la prudencia en las cuantías y plazos de las colocaciones de tesorería efectuadas.

El desglose por vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es como sigue (en euros):

Ejercicio 2021

CATEGORIA DE PASIVO	Vencimiento en años					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	
Deudas a corto plazo						
<i>Otras deudas</i>	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar:						
<i>Proveedores y acreedores varios</i>	102.568,92	0,00	0,00	0,00	0,00	102.568,92
Saldo Total	402.568,92	0,00	0,00	0,00	0,00	402.568,92

Ejercicio 2020

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CATEGORIA DE PASIVO	Vencimiento en años					Total
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	
Deudas a corto plazo						
<i>Otras deudas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeedores ciales. y otras ctas. a pagar:						
<i>Proveedores y acreedores varios</i>	57.841,50	0,00	0,00	0,00	0,00	57.841,50
Saldo Total	<u>57.841,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>57.841,50</u>

Otra información

No existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros y fuentes previsibles de financiación. La Sociedad no dispone de pólizas de crédito.

No existen pasivos financieros compensados por activos financieros, por lo que los importes brutos de los activos financieros se corresponden con los importes netos presentados en balance.

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables de los Pasivos Financieros.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, no hay pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, motivo por el cual no se incluye en esta memoria información relativa a la clasificación de los pasivos financieros en función de su nivel de jerarquía.

10.- SITUACIÓN FISCAL

a) Impuesto sobre beneficios

Según la legislación fiscal vigente las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. No obstante, la Dirección de la Sociedad estima que en caso de producirse una Inspección no se producirán pasivos significativos.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Ejercicio 2021

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			310.427,56
Impuesto sobre Sociedades	103.518,31	0,00	103.518,31
Diferencias permanentes	127,35	0,00	127,35
Base imponible (resultado fiscal)			<u>414.073,22</u>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios devengado	
Base imponible	414.073,22
Impuesto sobre beneficios (25%)	103.518,31
<u>Total gasto por Impuesto sobre beneficios del ejercicio</u>	<u>103.518,31</u>

En el ejercicio 2021, la Sociedad ha aplicado el tipo general del 25% según lo estipulado en Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cálculo del impuesto sobre beneficios a pagar	
Base imponible	414.073,22
<u>Impuesto sobre beneficios</u>	103.518,31
Retenciones y pagos a cuenta	(57.140,12)
<u>Impuesto corriente</u>	<u>46.378,19</u>

Ejercicio 2020

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			321.130,33
Impuesto sobre Sociedades	107.043,45	0,00	107.043,45
Base imponible (resultado fiscal)			<u>428.173,78</u>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios devengado	
Base imponible	428.173,78
Impuesto sobre beneficios (25%)	107.043,45
<u>Total gasto por Impuesto sobre beneficios del ejercicio</u>	<u>107.043,45</u>

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha aplicado el tipo general del 25% según lo estipulado en Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cálculo del impuesto sobre beneficios a pagar	
Base imponible	428.173,78
<u>Impuesto sobre beneficios</u>	107.043,45
Retenciones y pagos a cuenta	(41.407,20)
<u>Impuesto corriente</u>	<u>65.636,25</u>

b) Activos fiscales

La Sociedad no tiene “Activos fiscales” al cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

c) Pasivos fiscales

El detalle del epígrafe “Pasivos fiscales” del pasivo del balance a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	2021	2020
HP Acreedora por Impuesto de Sociedades	46.378,19	65.636,25
Total	46.378,19	65.636,25

d) Otros pasivos

El detalle del epígrafe “Administraciones públicas” registrado como “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Hacienda Pública acreedora por IVA	36.996,31	27.878,99
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	7.155,27	6.524,73
Organismos de la Seguridad Social acreedora	1.409,33	1.825,00
Saldo total	45.560,91	36.228,72

11.- ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Los importes de las cuotas de arrendamiento operativo registradas como gasto en el epígrafe “Gastos Generales” de las cuentas de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2021 ha ascendido a 8.557,43 euros (8.557,43 euros en el ejercicio 2020) y corresponden principalmente a alquiler de oficinas. El importe de los pagos a realizar por los arrendamientos operativos es el siguiente (en euros):

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	2021	2020
Hasta un año	7.934,92	8.557,43
Entre uno y cinco años	31.739,68	34.229,72
Más de cinco años	0,00	0,00
Total Gasto Arrendamiento	<u>39.674,60</u>	<u>42.787,15</u>

12.- GESTIÓN DE CAPITAL

El artículo 48 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, establece que las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado deberán contar con un capital mínimo inicial de 125.000 euros íntegramente desembolsado.

Asimismo, según dicho precepto sus recursos propios, en ningún caso, podrán ser inferiores a la cuarta parte de los gastos de estructura del ejercicio precedente. Tanto en el ejercicio 2021 como en los ejercicios precedentes, la Sociedad cumple con ambos requisitos.

13.- INGRESOS Y GASTOS

a) Comisiones recibidas

El epígrafe "Comisiones recibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio.

El detalle de comisiones devengadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por la prestación de estos servicios es el siguiente (en euros):

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>Euros</u>	
	2021	2020
<u>Comisiones de gestión con Entidades de Inversión colectiva de tipo cerrado</u>		
SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A.	0,00	497.750,00
SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.	0,00	351.500,00
Total	0,00	849.250,00
<u>Otras Comisiones</u>		
SEAGULL ABDULLAH 1, S.L.	214.785,82	0,00
SEAGULL PLAZA DE PONTEVEDRA, S.L.	47.427,80	0,00
SEAGULL ROSALIA, S.L.	116.845,87	0,00
SEAGULL URUGUAY ONCE, S.L.	85.190,25	0,00
SEAGULL FERNANDO MACIAS 23, S.L.	33.500,25	0,00
SEAGULL PORTO, S.L.	119.980,33	0,00
SEAGULL PASEO DE RONDA, S.L.	161.559,12	0,00
SEAGULL PONDAL 10, S.L.	43.082,25	0,00
SEAGULL VELÁZQUEZ MORENO 49, S.L.	26.878,28	0,00
Total	849.249,97	0,00
Total comisiones devengadas en el ejercicio	849.249,97	849.250,00

b) Comisiones y corretajes satisfechos

El epígrafe "Comisiones y corretajes satisfechos" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende principalmente el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio a favor de terceros como consecuencia de los contratos que la Sociedad tiene firmados con los mismos.

c) Gastos de personal

El detalle del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Sueldos y Salarios	63.788,71	63.589,29
Seguridad Social	20.029,45	18.648,99
Otros gastos sociales	608,00	0,00
Total Gastos de Personal	84.426,16	82.238,28

d) Gastos generales

El detalle del epígrafe "Gastos Generales" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Arrendamientos y cánones	7.934,92	8.557,43
Servicios informáticos	3.641,26	1.404,14
Servicios profesionales	35.705,11	34.390,72
Publicidad y representación	4.045,24	4.379,74
Remuneraciones consejeros	75.000,00	97.500,00
Total Gastos Generales	126.326,53	146.232,03

e) Otras cargas de explotación

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a honorarios satisfechos por asesoramiento en operaciones inmobiliarias, asistencia en la gestión económico-financiera corporativa y servicios de intermediación.

14.- PARTES VINCULADAS

La identificación de las partes vinculadas de la Sociedad se muestra en el siguiente cuadro:

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

<u>Empresa / Persona vinculada</u>	<u>Vinculación</u>
Dextra Corporate Advisors, S.L.	Empresa asociada / Accionista
Icon Value Added, S.L.	Empresa asociada / Accionista
Pybus Bay, S.L.U.	Otra parte vinculada / Accionista
Stephan Koen	Otra parte vinculada
Lorenzo Abascal Rovira	Otra parte vinculada
Manuel Estanislao Corbal Duran	Otra parte vinculada
Iker Zabalza Sorauren	Otra parte vinculada
Seagull Real Estate I, SICC, S.A.	Otra parte vinculada
Seagull Real Estate II, SICC, S.A.	Otra parte vinculada
Esférica Inversiones, SICC, S.A.	Empresa del grupo
Seagull Abdullah 1, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Plaza de Pontevedra, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Rosalía, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Uruguay Once, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Fernando Macías 23, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Porto, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Paseo de Ronda, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Pondal 10, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Abdullah B5, S.L.	Otra parte vinculada
Seagull Velázquez Moreno 49, S.L.	Otra parte vinculada

a) Operaciones con entidades vinculadas

El detalle de operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2021

Operaciones con partes vinculadas	Empresa asociada	Otra parte vinculada	Total
Prestación de servicios	0,00	849.249,97	849.249,97
Recepción de servicios	50.000,00	70.000,00	120.000,00
Gasto por alquiler	7.934,92	0,00	7.934,92
Dividendos	273.000,00	27.000,00	300.000,00

El epígrafe “Prestación de servicios” corresponde a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos, servicios administración y gestión de capital prestados a las sociedades detalladas en la nota 13 a).

El epígrafe “Recepción de servicios” corresponde principalmente a honorarios satisfechos por funciones de dirección general y de gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales.

El epígrafe “Gasto por alquiler” corresponde al coste del arrendamiento de las oficinas de la Sociedad en Barcelona, a favor de la sociedad Dextra Corporate Advisor, S.L.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El epígrafe “Dividendos” corresponde a un dividendo distribuido en el ejercicio 2021, por la distribución del resultado del ejercicio 2020 (véase nota 5). El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	Dextra Corporate Advisors, S.L.	Icon Value Added, S.L.	Pybus Bay, S.L.U.	Total
Dividendos	136.500,00	136.500,00	27.000,00	300.000,00

Ejercicio 2020

Operaciones con partes vinculadas	Empresa asociada	Otra parte vinculada	Total
Prestación de servicios	0,00	849.250,00	849.250,00
Recepción de servicios	50.000,00	70.000,00	120.000,00
Gasto por alquiler	8.557,43	0,00	8.557,43
Dividendos	273.000,00	27.000,00	300.000,00

El epígrafe “Prestación de servicios” corresponde a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos, servicios administración y gestión de capital prestados a las Sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A.

El epígrafe “Recepción de servicios” corresponde principalmente a honorarios satisfechos por funciones de dirección general y de gestión de proyectos inmobiliarios y comerciales.

El epígrafe “Gasto por alquiler” corresponde al coste del arrendamiento de las oficinas de la Sociedad en Barcelona, a favor de la sociedad Dextra Corporate Advisor, S.L.

El epígrafe “Dividendos” corresponde a un dividendo distribuido en el ejercicio 2020, por la distribución del resultado del ejercicio 2019 (véase nota 5). El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	Dextra Corporate Advisors, S.L.	Icon Value Added, S.L.	Pybus Bay, S.L.U.	Total
Dividendos	136.500,00	136.500,00	27.000,00	300.000,00

La Sociedad ha contratado un seguro de responsabilidad para los directivos cuya prima en el ejercicio 2021 ha ascendido a 7.430,50 euros (6.687,45 euros en 2020).

b) Saldos con entidades vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Ejercicio 2021

Saldos pendientes con partes vinculadas	Ejercicio 2020			
	Empresa del grupo	Empresa asociada	Otra parte vinculada	Total
Acciones y participaciones	59.999,00	0,00	120.758,99	180.757,99
Acciones y participaciones en cartera interior	59.999,00	0,00	120.758,99	180.757,99
CRÉDITOS A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	0,00	0,00	774.985,23	774.985,23
Deudores por comisiones pendientes	0,00	0,00	774.985,23	774.985,23
Otros deudores	0,00	0,00	0,00	0,00
DEUDAS CON INTERMEDIARIOS FINANCIEROS O PARTICULARES	0,00	273.000,00	27.000,00	300.000,00
Otros acreedores	0,00	273.000,00	27.000,00	300.000,00
OTROS PASIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00

El saldo del epígrafe “Acciones y participaciones” con empresas del grupo corresponde a la participación en el capital social de ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., que la Sociedad adquirió en el ejercicio 2019 (véase nota 8.3).

El epígrafe “Acciones y participaciones” con empresas asociadas corresponde principalmente a las participaciones en las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (véase nota 8.1).

El epígrafe “Créditos a intermediarios financieros” corresponde a comisiones devengadas en el ejercicio 2021 y pendientes de cobro al cierre del mismo. Se prevé que los saldos serán cobrados durante el ejercicio 2022 (véase nota 8.2).

El epígrafe “Deudas con intermediarios financieros o particulares” corresponde a un dividendo activo a pagar que prevé ser pagado durante el mes de mayo de 2022 (véase nota 9).

Ejercicio 2020

Saldos pendientes con partes vinculadas	Ejercicio 2020			
	Empresa del grupo	Empresa asociada	Otra parte vinculada	Total
Acciones y participaciones	59.999,00	0,00	120.758,99	180.757,99
Acciones y participaciones en cartera interior	59.999,00	0,00	120.758,99	180.757,99
CRÉDITOS A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	0,00	0,00	451.708,14	451.708,14
Deudores por comisiones pendientes	0,00	0,00	451.708,14	451.708,14

El saldo del epígrafe “Acciones y participaciones” con empresas del grupo corresponde a la participación en el capital social de ESFÉRICA INVERSIONES, SICC, S.A., que la Sociedad adquirió en el ejercicio 2019 (véase nota 8.3).

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El epígrafe “Acciones y participaciones” con empresas asociadas corresponde principalmente a las participaciones en las sociedades SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. (véase nota 8.1).

El epígrafe “Créditos a intermediarios financieros” corresponde a comisiones devengadas en el ejercicio 2020 y pendientes de cobro al cierre del mismo (véase nota 8.2).

c) Retribuciones a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

En el ejercicio 2021 se han devengado 75.000 euros a favor de los miembros del Consejo de Administración por la realización de gestiones inmobiliarias y económico-financieras (75.000 euros en el ejercicio 2020), no habiendo percibido ninguna otra remuneración por cualquier otro concepto.

El personal de Alta Dirección ha percibido, directa o indirectamente, honorarios por los servicios de dirección detallados en la Nota 1 de esta memoria. El importe de los mismos ha ascendido a 45.000 euros en el ejercicio 2021 (45.000 euros en el ejercicio 2020).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene contraída ninguna obligación en materia de seguro de vida en relación a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección.

En 2021 y 2020 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los miembros del Consejo de Administración y de la alta Dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al mismo tiempo, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen créditos ni anticipos a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección.

Durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, los miembros del Consejo de Administración de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se indica en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad representarán un conflicto de interés para ellas ni para SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., no habiéndose producido comunicación alguna al Consejo de Administración en el sentido indicado en el apartado 3 del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno al respecto.

Todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado en condiciones de mercado.

15.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

16.- OTRA INFORMACIÓN

El importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021 ha ascendido a 3.250 euros (3.075 euros en el ejercicio 2020).

17.- HECHOS POSTERIORES

En fecha 14 de enero de 2022 se ha procedido a la venta de la totalidad de participaciones de la sociedad Esférica Inversiones, SICCC, S.A. por un precio de 63.796,64 euros.

No se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales.

18.- CUENTAS DE ORDEN

El desglose del epígrafe “Otras cuentas de orden” es como sigue (en euros):

	2021	2020
CARTERAS GESTIONADAS	32.286.034,20	29.856.607,73
TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN	32.286.034,20	29.856.607,73

El desglose del epígrafe “Carteras gestionadas” es como sigue (en euros):

	2021	2020
Seagull Real Estate I, SICCC, S.A.	19.860.042,89	19.872.532,15
Seagull Real Estate II, SICCC, S.A.	12.380.177,92	9.933.272,73
Esférica Inversiones, SICCC, S.A.	45.813,39	50.802,85
TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN	32.286.034,20	29.856.607,73

El saldo del epígrafe “Carteras gestionadas” corresponde al patrimonio gestionado de sociedades que están registradas como Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (SICCC).

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE 2021

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021

SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2021 SWAN Real Estate Management, SGEIC, S.A. ha gestionado los siguientes vehículos de inversión:

- Seagull Real Estate I SICC, S.A., con un capital suscrito de €19.910.000, cuyo objeto es la inversión en inmuebles residenciales en A Coruña y Vigo.
- Seagull Real Estate II SICC, S.A., con un capital suscrito de €14.060.000, cuyo objeto es la inversión en inmuebles residenciales en A Coruña, Vigo y Santiago de Compostela.
- Esférica Inversiones SICC, S.A., con un capital suscrito de €60.000, cuyo objeto es la inversión en el sector inmobiliario en España. No obstante, las participaciones de este vehículo de inversión se han vendido durante el mes de enero de 2022, por falta de inversores.

La sociedad SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Abdullah 1, S.L.
- Seagull Plaza de Pontevedra, S.L.
- Seagull Rosalía, S.L.
- Seagull Uruguay Once, S.L.
- Seagull Fernando Macías 23, S.L.

Asimismo, la sociedad SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. participa en el 100 % de las siguientes sociedades:

- Seagull Porto, S.L.
- Seagull Paseo de Ronda, S.L.
- Seagull Pondal 10, S.L.
- Seagull Abdullah B5, S.L.
- Seagull Velázquez Moreno 49, S.L.

La totalidad de sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. tienen como objeto social la promoción inmobiliaria.

Al ser las sociedades participadas por SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. las beneficiarias finales de los servicios prestados por SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. en virtud de los contratos de gestión formalizados entre la Gestora y las dos SICC, en fecha 25 de enero de 2021, se formalizó un acuerdo de prestación de servicios entre SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. y las sociedades participadas, mediante el cual las sociedades participadas se subrogaban a las comisiones pactadas por SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A., SEAGULL REAL ESTATE I, SICC, S.A. y SEAGULL REAL ESTATE II, SICC, S.A. respectivamente.

En 2021, SWAN Real Estate Management, SGEIC, S.A. ("la Sociedad") obtuvo unos ingresos totales por importe de 849.249,97 euros mil como consecuencia de los servicios de gestión (849.250,00 euros en el ejercicio 2020).

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021

Para conseguir estos ingresos la Sociedad incurrió en comisiones de entidades colaboradoras en la aportación de capital al vehículo por importe de 169.850 euros, y en gastos de estructura de la Sociedad que ascendieron a 265.906,07 euros.

Fruto de todas estas operaciones la Sociedad ha alcanzado un beneficio antes de impuestos de 413.945,87 euros.

El ejercicio 2021 se ha caracterizado por la continuidad en el avance de proyectos inmobiliarios residenciales en A Coruña (7 proyectos) y Vigo (4 proyectos). En mayo de 2021 Seagull Real Estate I, SICC, S.A. ha finalizado la obra del proyecto situado en calle Fernando Macías 23, obteniendo la Licencia de Primera Ocupación en septiembre y empezando a firmar las escrituras de compraventa en noviembre. Asimismo, a cierre del ejercicio 2021 el proyecto situado en calle Uruguay 11 está finalizado y se entregará el acta de recepción de edificio terminado a mediados de enero del 2022

EVOLUCIÓN FUTURA

La Sociedad tiene buenas expectativas de futuro, se espera una evolución sostenida del beneficio debido a que los ingresos de comisiones seguirán devengándose durante 2022 y 2023.

ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES PARA LA SOCIEDAD OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.

Los acontecimientos posteriores al cierre se detallan en la nota 17 de la Memoria adjunta.

EMPLEADOS

La Sociedad ha tenido contratados dos empleados durante el ejercicio 2021 (2 empleados en 2020).

MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha realizado actividades durante el ejercicio 2021 susceptibles de tener algún impacto medioambiental.

POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Véase política de gestión de riesgos en la nota 9 de la memoria adjunta.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2021.

ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha adquirido acciones propias.

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Véase periodo medio de pago a proveedores en la nota 9 de la memoria adjunta.

SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A.
EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2020

Las presentes cuentas anuales de SWAN REAL ESTATE MANAGEMENT, SGEIC, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas el 31 de marzo de 2022 por los miembros del Consejo de Administración.

ICON VALUE ADDED, S.L. (representada por Lorenzo Abascal Rovira)

PYBUS BAY, S.L.U. (representada por Manuel Estanislao Corbal Duran)

DEXTRA CORPORATE ADVISORS, S.L. (representada por Stephan Koen)