



Madrid, 30 de Octubre de 2019

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente **información financiera correspondiente al primer semestre de 2019**:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (Grant Thornton).
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.persepolis-investments.com).

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
D.ª Mitra Ghamsari
Presidenta del Consejo de Administración

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A
C/ Sagasta 12, 6º Exterior Izda., 28004, Madrid

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios

A los accionistas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 6/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón

30 de octubre de 2019



PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

**Estados Financieros
Intermedios**

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance al
30 de junio de 2019
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.6.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		39.073.025	37.279.894
Inmovilizado intangible	5	9.870	10.404
Desarrollo		4.020	4.288
Aplicaciones informáticas		5.850	6.117
Inmovilizado material	6	504.957	520.121
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		504.957	520.121
Inversiones inmobiliarias	7	38.307.794	36.602.549
Terrenos		21.854.849	21.854.849
Construcciones		16.452.946	14.747.700
Inversiones financieras a largo plazo		195.613	92.029
Otros activos financieros	9.1	195.613	92.029
Activos por impuesto diferido	12	54.791	54.791
ACTIVO CORRIENTE		7.789.249	7.429.965
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.2	530.715	1.239.358
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	110.274	4.427
Deudores varios	9.1	346.618	913.995
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	73.824	320.936
Inversiones financieras a corto plazo		611.352	611.202
Instrumentos de patrimonio	9.1	623	473
Otros activos financieros	9.1	610.729	610.729
Periodificaciones a corto plazo		104.152	67.858
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.543.030	5.511.548
Tesorería		6.543.030	5.511.548
TOTAL ACTIVO		46.862.274	44.709.859
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	30.6.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		28.691.469	28.767.478
Fondos propios		28.691.469	28.767.478
Capital	10	7.002.967	2.334.323
Capital escriturado		7.002.967	2.334.323
Prima de emisión	10	22.106.255	26.774.943
Reservas		76.006	76.006
Otras reservas		76.006	76.006
Resultados de ejercicios anteriores		(417.749)	(359.924)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(417.749)	(359.924)
Resultado del ejercicio	3	(76.010)	(57.869)
PASIVO NO CORRIENTE		16.165.638	14.216.150
Deudas a largo plazo	11	16.165.638	14.216.150
Deuda con entidades de crédito		15.508.505	13.570.476
Otros pasivos financieros		657.133	645.674
PASIVO CORRIENTE		2.005.167	1.726.230
Deudas a corto plazo	11	913.690	905.399
Deuda con entidades de crédito		910.600	891.497
Otros pasivos financieros		3.091	13.902
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.2	1.091.477	820.831
Proveedores		936.339	728.515
Acreeedores varios		135.932	72.674
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	19.205	19.642
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		46.862.274	44.709.859

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018 (*)</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		679.717	441.348
Prestaciones de servicios	8 y 13.b)	679.717	441.348
Aprovisionamientos:		-	(16.654)
Trabajos realizados por otras empresas	13.a)	-	(16.654)
Otros ingresos de explotación:	8	-	41.655
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	41.655
Gastos de personal:		(47.439)	(78.998)
Sueldos, salarios y asimilados		(35.917)	(65.266)
Cargas sociales	13.c)	(11.522)	(13.732)
Otros gastos de explotación		(464.684)	(262.819)
Servicios exteriores		(457.021)	(110.499)
Tributos		(7.663)	(20.625)
Otros gastos de gestión corriente		-	(131.696)
Amortización del inmovilizado		(139.984)	(87.373)
Otros resultados		60.832	(3.752)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		88.442	33.406
Ingresos financieros:		1.422	82
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.422	82
De terceros		1.422	82
Gastos financieros:		(150.381)	(58.980)
Por deudas con terceros		(150.381)	(58.980)
Diferencias de cambio		(15.492)	(9)
RESULTADO FINANCIERO		(164.451)	(58.906)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(76.010)	(25.500)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(76.010)	(25.500)

(*) Saldos no auditados ni revisados

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019
(expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018 (*)</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(76.010)	(25.500)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(76.010)	(25.500)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	<u>Nota</u>	<u>Capital escriturado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		1.513.455	14.215.641	90.000	(269.402)	(90.481)	15.459.213
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(25.500)	(25.500)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumento de capital		820.868	12.559.302	-	-	-	13.380.170
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(90.522)	90.481	(41)
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018 (*)		2.334.323	26.774.943	90.000	(359.924)	(25.500)	28.813.842
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019		2.334.323	26.774.943	76.006	(359.924)	(57.869)	28.767.478
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(76.010)	(76.010)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumento de capital		4.668.644	(4.668.644)	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	(44)	-	(57.825)	57.869	-
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019		7.002.967	22.106.255	76.006	(417.749)	(76.010)	28.691.469

(*) Saldos no auditados ni revisados

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al periodo de seis meses terminado
30 de junio de 2019
(expresado en euros)**

	Nota	30/06/2019	30/06/2018 (*)
		<u>1.022.459</u>	<u>(583.565)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(76.010)	(25.500)
Ajustes del resultado:		304.435	146.279
Amortización del inmovilizado (+)		139.984	87.373
Ingresos financieros (-)		(1.422)	(82)
Gastos financieros (+)		150.381	58.980
Diferencias de cambio (+/-)		15.492	9
Cambios en el capital corriente:		942.992	(645.447)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		708.643	(254.989)
Otros activos corrientes (+/-)		(36.294)	58.380
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		270.644	(448.838)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(148.959)	(58.897)
Pagos de intereses (-)		(150.381)	(58.980)
Cobros de dividendos (+)		1.422	82
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(1.933.264)</u>	<u>(1.157.611)</u>
Pagos por inversiones (-):		(1.933.264)	(1.165.735)
Inmovilizado intangible		-	(3.139)
Inmovilizado material		(12.798)	(70.785)
Inversiones inmobiliarias		(1.816.732)	(1.091.811)
Otros activos financieros		(103.734)	-
Cobros por desinversiones (+):		-	8.124
Otros activos financieros		-	8.124
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>1.942.287</u>	<u>13.153.708</u>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	13.380.170
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	13.380.170
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		1.957.779	(226.453)
Emisión:		2.400.647	-
Deudas con entidades de crédito (+)		2.400.000	-
Otras deudas (+)		647	-
Devolución y amortización de:		(442.868)	(226.453)
Deudas con entidades de crédito (-)		(442.868)	(226.453)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		<u>(15.492)</u>	<u>(9)</u>
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		<u>1.031.482</u>	<u>11.412.533</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.511.548	1.957.145
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.543.030	13.369.678

(*) Saldos no auditados ni revisados

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

1) Actividad

La sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social se encuentra en calle Sagasta nº 12, 6º exterior izquierda (Madrid).

La Sociedad comunicó el día 26 de septiembre de 2017 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por los accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009, incluyendo en su denominación “SOCIMI, S.A.”.

La sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 11 de agosto de 2019 (ver nota 19)

La Sociedad tiene por objeto:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros intermedios, compuesta por las notas 1 a 19, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de junio de 2019.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 28 de septiembre de 2017, acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 26 de septiembre de 2017 su acogida al citado régimen fiscal especial con aplicación desde el ejercicio 2017.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con el artículo 2 apartado c) el objeto social de esta Sociedad tiene que ser la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y tienen que ser sometidas al mismo régimen establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios y cumplir los requisitos de inversión del artículo 3. No obstante no podrán tener participación en el capital de otras entidades. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

b) Principios contables

Los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Así mismo, los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.d).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.c y 4.e).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (nota 4.g).
- El cálculo de provisiones así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.j).
- Impuesto de sociedades (nota 4.i). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, a juicio de los Administradores, dichos requisitos son cumplidos a 30 de junio de 2019, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

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

d) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, las correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (que no han sido analizados ni revisados) y del balance las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de mayo de 2019.

f) Agrupación de partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

3) Aplicación del resultado

El 10 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado negativo del ejercicio 2018 por importe de 57.869 euros, consistente en la dotación del mismo a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Al 30 de junio de 2019, el importe de las reservas no distribuibles es de 0 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Limitaciones para la distribución de dividendos:

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a.1) Propiedad industrial

Se valoran inicialmente a coste de adquisición o de producción, incluyendo los costes de registro y formalización. Se amortiza de manera lineal durante su vida útil (5 años).

a.2) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

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

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	50
Utillaje	10
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de la información	4
Otro inmovilizado material	10

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la nota 4.e.

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

A1 menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen se estiman sus importes recuperables.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

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

A 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

f.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

g.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

g.3) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

h) Transacciones en moneda extranjera

h.1) Partidas monetarias

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

i) **Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 26 de septiembre de 2017 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por los accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inició a partir del ejercicio 2017, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

j.1) Provisiones

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

j.2) Pasivos contingentes

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

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

l) Ingresos y gastos

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

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	<u>Propiedad industrial</u>	<u>Aplicaciones informáticas</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.18	5.359	3.784	9.143
Entradas	-	3.139	3.139
Saldo al 31.12.18	<u>5.359</u>	<u>6.923</u>	<u>12.282</u>
Saldo a 30.06.19	<u>5.359</u>	<u>6.923</u>	<u>12.282</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.18	-	(258)	(258)
Dotación a la amortización	(1.072)	(548)	(1.620)
Saldo al 31.12.18	<u>(1.072)</u>	<u>(806)</u>	<u>(1.877)</u>
Dotación a la amortización	(268)	(267)	(535)
Saldo a 30.06.19	<u>(1.340)</u>	<u>(1.073)</u>	<u>(2.412)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>4.288</u>	<u>6.117</u>	<u>10.404</u>
Valor Neto Contable al 30.06.19	<u>4.020</u>	<u>5.850</u>	<u>9.870</u>

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Valores brutos		
Saldo al 01.01.18	549.069	549.069
Entradas	89.806	89.806
Saldo al 31.12.18	<u>638.875</u>	<u>638.875</u>
Entradas	12.799	12.799
Saldo al 30.06.19	<u>651.674</u>	<u>651.674</u>
Amortización acumulada		
Saldo al 01.01.18	(63.110)	(63.110)
Dotación a la amortización	(55.644)	(55.644)
Saldo al 31.12.18	<u>(118.754)</u>	<u>(118.754)</u>
Dotación a la amortización	(27.963)	(27.963)
Saldo al 30.06.19	<u>(146.717)</u>	<u>(146.717)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>520.121</u>	<u>520.121</u>
Valor Neto Contable al 30.06.19	<u>504.957</u>	<u>504.957</u>

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.18	22.128.823	22.128.823
Entradas	14.720.039	14.720.039
Saldo al 31.12.18	<u>36.848.862</u>	<u>36.848.862</u>
Entradas	1.816.732	1.816.732
Saldo al 30.06.19	<u>38.665.594</u>	<u>38.665.594</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.18	(127.434)	(127.434)
Dotación a la amortización	(118.879)	(118.879)
Saldo al 31.12.18	<u>(246.313)</u>	<u>(246.313)</u>
Dotación a la amortización	(111.486)	(111.486)
Saldo al 30.06.19	<u>(357.799)</u>	<u>(357.799)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>36.602.549</u>	<u>36.602.549</u>
Valor Neto Contable al 30.06.19	<u>38.307.794</u>	<u>38.307.794</u>

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler de acuerdo con el objeto social de la Sociedad (nota 1).

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de cesión de inmuebles con Urban Vida Original Stays, S.L. (en adelante Urban Vida). En dicho contrato la Sociedad cede una serie de inmuebles para su subarrendamiento como propiedades de alquiler a corta o media estancia (la única actividad autorizada). Los inmuebles que formaban parte de esta cesión eran 6 en total y se encuentran situados en la calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en la ciudad de Madrid, y los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de la ciudad de Córdoba. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 se ha añadido a este contrato el inmueble situado en la calle Rafael de Riego de Madrid, por lo que al 30 de junio de 2019 los inmuebles cedidos a Urban Vida son 7. En el contrato se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por parte de Urban Vida con cada inmueble. El vencimiento del contrato se fija en 2024 (nota 8).

Todos los inmuebles que se encuentran operativos al 30 de junio de 2019 se encuentran cedidos a Urban Vida en régimen de subarrendamiento, a excepción del inmueble situado en la calle Vizcaya de Madrid que se encuentra arrendado a Spotahome, S.L.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 no se ha producido ninguna compra ni venta de inmuebles, correspondiendo las altas del ejercicio a reformas en los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 los movimientos registrados en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondieron con las siguientes adquisiciones:

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- Con fecha 10 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada cuyo precio de adquisición ascendió a 4.000.000 euros.
- Con fecha 18 de diciembre de 2018 se adquirió un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid cuyo precio de adquisición ascendió a 8.600.000 euros

La diferencia entre las adquisiciones de inmuebles y las altas registradas en contabilidad se debe a que la Sociedad activa aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesarios para la puesta en funcionamiento de cada inmueble.

Durante el ejercicio 2017 se realizaron las siguientes adquisiciones:

- El 9 de junio la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros.
- El 28 de diciembre la finca situada en calle Gran Vía de Colón (Granada) por importe de 3.600.000 euros.
- El 19 de julio el edificio situado en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 4.000.000 euros.

Las Fincas adquiridas con anterioridad a optar al Régimen Socimi son las siguientes:

- El 24 de octubre de 2016 el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros.
- El 28 de diciembre de 2016 el solar situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros.
- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

Adicionalmente la Sociedad ha activado aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesarios para la puesta en funcionamiento de estos inmuebles.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Saldo al 30.06.19				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	21.854.849	16.810.745	(357.799)	38.307.794
	21.854.849	16.810.745	(357.799)	38.307.794
Saldo al 31.12.18				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	21.854.849	14.994.013	(246.313)	36.602.549
	21.854.849	14.994.013	(246.313)	36.602.549

A 30 de junio de 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 679.717 euros (441.348 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018).

A 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias. Sin embargo, como se hace mención en la nota 19 de hechos posteriores, con fecha 9 de agosto de 2019 se ha firmado un contrato de arras con MSL Arrendamientos Globales, S.L. para la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde de Vilches de Madrid

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por un experto independiente bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

Los inmuebles de la Sociedad han sido valorados por un experto independiente, que ha realizado un informe de valoración considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2018. Según dicho informe, emitido el 28 de junio de 2019, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 47.900.000 euros.

Inmueble	Valor bruto a 30 de junio de 2019	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ARGANZUELA	3.894.137	6.000.000	Descuento de flujos (6,1%)	28/06/2019
CALATRAVA	4.187.718	6.600.000	Descuento de flujos (6,1%)	28/06/2019
ENMEDIO	903.139	1.400.000	Descuento de flujos (6,75%)	28/06/2019
ERASO	2.595.714	6.100.000	Descuento de flujos (6%)	28/06/2019
LEYVA AGUILAR	876.493	1.000.000	Descuento de flujos (6,75%)	28/06/2019
RIBERA DE CURTIDORES	2.126.710	2.300.000	Descuento de flujos (6,2%)	28/06/2019
SAN JUAN	811.704	1.600.000	Residual (6,26%)	28/06/2019
GRAN VIA DE COLON 43	5.148.427	4.200.000	Descuento de flujos (7,31%)	28/06/2019
GRAN VIA DE COLON 47	4.449.375	4.700.000	Descuento de flujos (7,28%)	28/06/2019
RAFAEL DE RIEGO	4.843.747	5.000.000	Descuento de flujos (6,6%)	28/06/2019
VIZCAYA	8.828.428	9.000.000	Descuento de flujos (6,5%)	28/06/2019
	38.665.594	47.900.000		

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

El valor razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado como conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Al finalizar el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el local situado en Gran Vía de Colon 43 de Granada presenta evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente tras las activaciones que se han realizado durante el ejercicio 2019. Dicha valoración se realizó con el inmueble en obras, y durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 se han ido realizando activaciones como consecuencia de las obras que en el mismo se están realizando para tener el inmueble operativo para su arrendamiento, por lo que a juicio de los Administradores, se considera que el valor del inmueble es lo suficientemente superior para no deteriorarlo contablemente.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no se puso de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

Como Arrendadora:

La principal actividad de la Sociedad es el arrendamiento de los inmuebles a Urban Vida para su explotación (nota 7). En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018, recibió otros ingresos por el alquiler de parte de las oficinas donde lleva su actividad en la calle Sagasta de Madrid, cuyo importe ascendió a 5.859 euros que se encuentran reconocidos como otros ingresos de explotación. Durante el ejercicio 2019 no ha recibido ningún ingreso procedente de otras actividades distintas de su actividad principal.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso de explotación al 30 de junio de 2019 y en el mismo periodo del ejercicio 2018 por inmueble, son las siguientes:

<u>Inmueble</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Arganzuela	110.614	114.667
Calatrava	134.615	141.796
Rafael de Riego	20.810	23.574
Eraso	85.135	87.474
Ribera de Curtidores	48.710	15.937
Leyva Aguilar	33.275	39.285
Enmedio	44.921	54.412
Vizcaya	201.637	-
Sagasta	-	5.859
	<u>679.717</u>	<u>483.003</u>

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Las cuotas de arrendamiento mínimas firmadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas comprometidas	
	Importe al 30.06.19	Importe al 31.12.18
Menos de un año	1.614.449	1.321.829
Entre uno y cinco años	4.318.846	4.714.918
	5.933.295	6.036.747

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

Como Arrendataria:

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas comprometidas	
	30.06.19	31.12.18
Menos de un año	-	7.500
	-	7.500

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como gasto durante los ejercicios a 30 de junio de 2019 y 2018 son las siguientes:

	30.06.19	30.06.18
Cuotas pagadas	345	25.640
	345	25.640

La Sociedad al 30 de junio de 2019 no mantiene ningún arrendamiento operativo como arrendataria. En cambio a 31 de diciembre de 2018 mantenía los siguientes arrendamientos operativos:

- Alquiler en oficina en calle Sagasta 12, (Madrid) firmado en diciembre de 2016 con duración de 5 años con una renta mínima garantizada de 2 meses. Dicho contrato se ha rescindido en 2019.
- Alquiler en inmueble situado en calle Covarrubias (Madrid) firmado en 10 de octubre de 2017 y prorrogable por periodos anuales. Dicho contrato se ha rescindido en 2019.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	30.06.19		31.12.18	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	610.094	-	610.094
Prestamos y partidas a cobrar (nota 9.2)	-	456.892	-	918.422
Otros activos financieros	195.613	1.257	92.029	1.107
	<u>195.613</u>	<u>1.068.243</u>	<u>92.029</u>	<u>1.529.623</u>

Dentro de otros activos financieros a largo y corto plazo se encuentran registradas principalmente las fianzas depositadas por la Sociedad, obtenidas del arrendamiento de sus inmuebles.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se corresponden con las siguientes imposiciones financieras:

- Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros, respectivamente, con vencimiento en un año. Ambas imposiciones se renovaron durante el ejercicio 2018 y se encuentran registradas en el balance al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.
- El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde con dos IPF firmadas con el Banco Popular cuyo valor asciende a 25.094 euros.

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Concepto	30.06.19	31.12.18
Cientes por ventas y prestación de servicios	110.274	4.427
Deudores varios	346.618	913.995
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	73.824	320.936
Total	<u>530.715</u>	<u>1.239.358</u>

El principal saldo de Deudores varios al 30 de junio de 2019 se corresponde con un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única por importe de 344.590 euros (344.590 euros al cierre del ejercicio 2018) (nota 14). En el ejercicio 2018, además del saldo anterior, se encontraban saldos registrados que se correspondían con fianzas pendientes de recibir por importe de 537.987 euros que se han recibido durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no se ha producido provisiones por deterioro.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

10) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 7.002.967 euros (2.334.323 euros al cierre de 2018), representado por 23.343.223 acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una (0,10 euros al cierre de 2018), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

La Sociedad fue constituida el 3 de octubre de 2014 con un capital social de 100.000 euros representado por 100.000 acciones con valor nominal de 1 euro.

Con fecha 30 de marzo de 2015 se realizó una reducción y ampliación de capital simultáneamente. La reducción implicó una reducción en el valor nominal de las acciones de 0,90 euros por acción y de manera simultánea se amplió capital por 590.719,20 euros, vía emisión de 5.907.192 acciones con valor nominal 0,10 euros. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 0,9 por acción siendo la prima de emisión total por importe de 5.316.473 euros.

Con fecha 1 de abril de 2016 la Sociedad amplió capital por 912.735 euros vía emisión de 9.127.350 acciones con un valor nominal de 0,1 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 8.899.168 euros.

Con fecha 11 de mayo de 2018 la Sociedad amplió capital por importe de 820.868 euros vía emisión de 8.208.678 acciones con un valor nominal de 0,1 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 12.559.302 euros.

Con fecha 10 de junio de 2019 la Sociedad ha ampliado capital por importe de 4.668.645 euros, mediante aumento del valor nominal de las acciones en 0,20 euros, con cargo a la prima de emisión existente en dicho momento, quedando un valor nominal de las acciones de 0,30 euros cada una de ellas. Después de dicha ampliación, el capital social asciende a 7.002.967 euros y la prima de emisión a 22.106.255 euros.

Las personas o sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

WEDGEWOODINVESTMENT CO	53,49%
BENJAMIN SMITH 2006 GRAT ARTICLE	16,92%
MITRA GHAMSARI	5,37%

a) Reserva legal

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 esta reserva no se encuentra constituida.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	A 30 de junio de 2019		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	910.600	15.508.505	16.419.105
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	1.075.362	657.133	1.732.495
Total	1.985.962	16.165.638	18.151.600

	A 31 de diciembre de 2018		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	891.497	13.570.476	14.461.972
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	815.091	645.674	1.460.765
Total	1.706.588	14.216.150	15.922.738

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los movimientos de los préstamos bancarios con saldo a 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

- En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 la sociedad ha firmado un nuevo contrato de préstamo hipotecario con la entidad bancaria Caja Rural, con fecha 12 de junio de 2019, cuyo importe asciende a 2.400.000 euros y que está asociado al inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón 47 (Granada). Su vencimiento ha sido fijado el 3 de junio de 2035 y el importe pendiente al 30 de junio de 2019 es de 2.400.000 euros.
- En el ejercicio 2018 se procedió a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en julio 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 2.280.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en julio de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018.
- En el ejercicio 2018 se procedió a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en octubre de 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Calatrava (Madrid) por importe de 1.000.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en octubre de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018.
- Con motivo de la cancelación de los dos préstamos descritos anteriormente, la Sociedad firmó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter constituido en octubre de 2018 asociado a las fincas de la calle Arganzuela (Madrid) y calle Calatrava (Madrid) por importe de 3.800.000 euros cuyo vencimiento será en octubre de 2033, quedando pendiente 3.547.658 euros a largo plazo y 152.564 euros a corto plazo a 30 de junio de 2019 (3.624.378 euros a largo plazo y 150.821 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018).
- En el ejercicio 2018 se procedió a realizar una novación del préstamo hipotecario firmado con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Colón 43 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se vio ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente a 30 de junio de 2019 un importe de 1.338.834 euros a

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

largo plazo y 58.307 euros a corto plazo (1.368.155 euros a largo plazo y 57.641 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018).

- En diciembre de 2018 se constituyó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, asociado a la finca situada en la calle Vizcaya (Madrid) por importe de 4.700.000 euros, cuyo vencimiento será en diciembre de 2033, quedando pendiente a 30 de junio de 2019 un importe de 4.412.125 euros a largo plazo y 193.875 euros a corto plazo (4.512.000 euros a largo plazo y 188.000 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018)
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2019 un importe de 841.500 euros a largo plazo (866.250 euros en 2018) y 49.500 euros a corto plazo (49.500 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2019 un importe de 313.658 euros a largo plazo (329.882 euros en 2018) y 32.447 euros a corto plazo (32.447 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2019 un importe de 321.053 euros a largo plazo (336.842 euros en 2018) y 31.579 euros a corto plazo (31.579 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en mayo de 2020, quedando pendiente al 30 de junio de 2019 un importe de 11.692 euros a largo plazo (46.319 euros en 2018) y 68.652 euros a corto plazo (67.442 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2019 un importe de 1.832.911 a largo plazo (1.945.371 euros en 2018) y 223.607 euros a corto plazo (220.998 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 806.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2019 un importe de 702.254 euros a largo plazo (745.342 euros en 2018) y 85.672 euros a corto plazo (84.672 euros en 2018).

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 30 de junio de 2019, ascendiendo la misma a 206.138 euros (197.357 euros en 2018), se corresponde con el efecto del coste amortizado.

A 30 de junio de 2019 se han devengado gastos financieros por importe de 150.381 euros (58.980 euros durante en el mismo periodo del ejercicio 2018).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava	Bankinter	3.800.000	2018	2033	3.481.090	158.399
Edificio Calle Eraso	Popular	990.000	2016	2027	837.059	49.534
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	312.260	32.357
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	319.566	31.477
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	200.000	2017	2027	11.692	68.652
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.831.704	221.558
Edificio Ribera de Curtidores	Sabadell	806.000	2017	2027	697.051	85.270
Edificio Gran Vía de Colon 43	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.326.526	59.424
Edificio Vizcaya	Santander	4.700.000	2018	2033	4.314.188	196.573
Edificio Gran Vía de Colon 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.377.370	-
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					7.356
		15.147.000			15.508.505	910.600

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava	Bankinter	3.800.000	2018	2033	3.553.743	156.733
Edificio Calle Eraso	Popular	990.000	2016	2027	861.424	49.515
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	328.328	32.343
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	335.644	31.016
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	200.000	2017	2027	46.319	67.441
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.943.816	219.017
Edificio Ribera de Curtidores	Sabadell	806.000	2017	2027	739.289	84.217
Edificio Gran Vía de Colon	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.355.025	58.813
Edificio Vizcaya	Santander	4.700.000	2018	2033	4.406.886	190.709
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					1.692
		15.147.000			13.570.476	891.497

La financiación de la Sociedad a través del préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de una ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 65%.”

Al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, el ratio mencionado anteriormente es cumplido en el caso que le sea de aplicación al 30 de junio de 2019 en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que el mismo sea cumplido en los próximos 12 meses.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	896.203	1.009.686	1.053.838	1.090.170	11.458.608	15.508.505
	<u>896.203</u>	<u>1.009.686</u>	<u>1.053.838</u>	<u>1.090.170</u>	<u>11.458.608</u>	<u>15.508.505</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	854.566	887.157	892.286	959.822	9.976.645	13.570.476
	<u>854.566</u>	<u>887.157</u>	<u>892.286</u>	<u>959.822</u>	<u>9.976.645</u>	<u>13.570.476</u>

11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, su detalle es el siguiente:

Concepto	30.06.19	31.12.18
Proveedores	936.339	728.515
Acreedores varios	135.932	72.674
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	19.205	19.642
Total	<u>1.091.477</u>	<u>820.831</u>

Por otro lado, dentro de otros pasivos financieros a largo plazo la Sociedad tiene registrados a 30 de junio de 2019 fianzas y garantías recibidas por importe de 648.134 (606.674 euros en 2018) y 8.999 euros pendientes de pago por la adquisición del inmueble de Gran Vía de Colón 47 realizada durante 2018 (39.000 euros en el ejercicio 2018) (nota 7).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	30/06/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	118	80
Ratio de operaciones pagadas	61	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	240	277
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	2.764.439	3.087.989
Total pagos pendientes	753.297	135.108

12) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el siguiente:

30.06.19			
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	53.372	-	-
IRPF	-	-	(11.375)
Retenciones y pagos a cuenta	20.451	-	-
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(7.830)
	73.824	54.791	(19.205)
2018			
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	300.485	-	-
IRPF	-	-	(13.872)
Retenciones y pagos a cuenta	20.451	-	-
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(5.770)
	320.936	54.791	(19.642)

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Los activos por impuestos diferidos registrados a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se corresponden con la activación de los créditos fiscales generados con anterioridad a acogerse al régimen de SOCIMI.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% y no se ha realizado ninguna actividad fuera de dicho régimen que ocasione gasto por Impuesto de Sociedades.

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos a 30 de junio de 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

30.06.19			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	-	(76.010)	(76.010)
Total Base Imponible		-	(76.010)
Ingreso/ (Gastos) 0%		-	-
Credito fiscal		-	-

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2018 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

31.12.18			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	-	(57.869)	(57.869)
Total Base Imponible		-	(57.869)
Ingreso/ (Gastos) 0%		-	-
Credito fiscal		-	-

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

13) Ingresos y gastos

a) Aprovisionamientos:

Su desglose a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Actividad	30.06.19	30.06.18
Trabajos realizados por otras empresas	-	(16.654)
	-	(16.654)

b) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos a 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

Actividad	30.06.19	30.06.18
Alquiler de inmuebles	679.717	441.348
	679.717	441.348

La totalidad de las rentas recibidas por el alquiler de inmuebles que recibe la Sociedad se han hecho en el mercado nacional.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Seguridad Social a cargo de la empresa	(11.522)	(13.732)
	(11.522)	(13.732)

14) Operaciones con partes vinculadas

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018 la única parte vinculada con la que la Sociedad ha mantenido operaciones ha sido Daria Management, S.L.. Con esta sociedad existe un saldo pendiente de pago a 30 de junio de 2019 cuyo importe asciende a 220.331 euros (319.162 euros al cierre del ejercicio 2018), correspondiente al Management Fee devengado (nota 15). Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con Mitra Ghamsari (administradora de la Sociedad) por importe de 344.590 euros (344.590 euros al cierre del ejercicio 2018) (nota 9.2).

Acuerdos de accionistas

Con fecha 3 de febrero de 2016 se firmó un acuerdo de accionistas (investment and shareholders agreement) con el propósito de establecer los términos y condiciones para la inversión, las relaciones entre los miembros de la Sociedad y la operación, gestión y organización estructural de la empresa. Adicionalmente, en dicho acuerdo de aprobaron las siguientes compensaciones al equipo de administración compuesto por Mitra Ghamsari:

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- **Management fee:** se determina que el equipo de administración recibirá una compensación fija anual equivalente al 1,5% de los Fondos recaudados por la Sociedad, siendo éstos las aportaciones de capital hechas por todos los accionistas de la Sociedad a partir de la fecha de pago de la correspondiente cuota trimestral.
- **Performance fee:** se determina que el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable en la medida en que los accionistas obtengan una tasa interna de retorno sobre sus aportaciones de capital que exceda en un 10%. La remuneración que recibirá el equipo de administración será igual al 20% de las distribuciones aprobadas que excedan de sus aportaciones de capital incrementadas por la tasa interna de retorno (10%), después de deducir los montos adeudados y pagaderos a los proveedores de servicios de asesoría, de conformidad con el contrato de servicios celebrado con la Sociedad.

Para el cálculo y pago por parte de la Sociedad en la remuneración variable, las partes aplicarán la siguiente estructura de cascada en relación con cualquier importe que la Sociedad pueda acordar distribuir a los miembros.

- a) **Retorno de capital:** en primer lugar, el 100% de la distribución corresponderá al accionista que haya recibido, en forma acumulativa, distribuciones en una cantidad igual a las aportaciones de capital realizadas por dicho accionista.
- b) **Retorno preferente de los accionistas:** Una vez cubierto el apartado a) anterior, el siguiente concepto a cubrir será la tasa interna de retorno (10%).
- c) **División 80/20:** una vez cubierto por los accionistas el importe que cubra sus aportaciones de capital y la tasa interna de retorno sobre sus aportaciones de capital, el equipo de administración recibirá el 20% de todos los ingresos adicionales distribuidos, mientras que los accionistas percibirán el 80% restante.

La remuneración variable correspondiente al año anterior deberá ser pagada por la Sociedad al equipo de administración simultáneamente con la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad o a más tardar el 30 de junio de cada año.

Posteriormente, con fecha 9 de febrero de 2018, se firmó un nuevo acuerdo de accionistas, con el mismo objeto que sustituye al anterior.

En este nuevo acuerdo, los accionistas se comprometen a no proponer o votar a favor de cualquier resolución para la reducción o el rescate del capital social de la Sociedad antes del 31 de marzo de 2021. Este término será prorrogado por un período de tres (3) años adicionales si así lo solicita la Sra. Mitra Ghamsari, siempre que la Sra. Mitra Ghamsari sea la Administradora Única de la Sociedad en ese momento. En la fecha de finalización prolongada, los accionistas existentes acuerdan realizar un aumento de capital social de la Sociedad, que estará totalmente suscrita por los inversores por su contribución en efectivo (acciones nuevas). Cada nueva acción será de la misma clase que la anterior, representando un derecho a voto, cada acción de la compañía tendrá un nominal de 0,1 euros y se emitirá con una prima de emisión de 1,53 euros.

En cuanto a las compensaciones al equipo de administración se establece lo siguiente:

- **Management fee:** se establece que el equipo de administración recibirá una compensación fija anualmente igual al 1,25% sobre el valor liquidativo de la Sociedad (NAV). El management fee se pagará trimestralmente, el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre o cada año

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- **Performance fee:** en cada uno de los siguientes eventos: (i) admisión efectiva a la cotización de la Sociedad en el mercado alternativo bursátil (MAB); (ii) una vez realizada la admisión efectiva a cotización en el MAB, el 31 de diciembre de cada uno de los años siguientes; o (iii) la liquidación de la Sociedad o la venta de al menos el 80% de las acciones de la Sociedad (o de los activos de la Sociedad que representen al menos el 80% de sus activos totales), el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable según se establece a continuación:

A los efectos de calcular el Performance fee, el "Shareholder Return" será la suma de (i) el aumento en el valor liquidativo de la Sociedad desde la última fecha en que se pagó Performance fee, o desde el 31 de diciembre de 2017 para el período inicial, menos los ingresos netos recibidos por la Sociedad derivados de la emisión de acciones ordinarias en el periodo de cálculo; y (ii) el total de dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los accionistas realizada en el período de cálculo.

Para estos fines, el "NAV" será el valor neto de los activos de la Sociedad calculado por un experto independiente designado por el equipo de administración.

El Performance fee se devengará si se cumplen las siguientes dos condiciones: (i) la Tasa de retorno de los accionistas excede el diez por ciento (10%); y (ii) la suma del valor liquidativo de la Sociedad al 31 de diciembre de dicho año y el total de dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los accionistas realizada en el periodo en cuestión o en cualquier año desde el año más reciente respecto del cual se pagó un Performance fee supera el "High Water Mark".

A los efectos de esta cláusula, el "High Water Mark" será la más alta de (i) el NAV al 31 de diciembre de 2017 o, después del 1 de enero de 2020, el NAV al 31 de diciembre del año que sea dos años antes de la fecha de cálculo; y (ii) el valor liquidativo del 31 de diciembre del año más reciente en el que se pagó el Performance fee, ajustado para incluir todos los dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los accionistas realizada ese año y para excluir los ingresos netos de cualquier emisión de nuevas acciones durante ese año.

La Performance fee ascenderá hasta el 20% del "Shareholder Return" y se calculará de acuerdo con la siguiente cascada:

- a) **Retorno preferente a los accionistas:** primero, el 100% del accionista. El retorno corresponderá a los accionistas hasta que hayan recibido, en forma acumulativa, una Tasa de retorno del accionista del 10%.
- b) **División 50/50:** Después de que los accionistas hayan sido satisfechos, las devoluciones de los accionistas que resulten en una tasa de retorno de los accionistas que exceda del diez por ciento, el equipo de administración recibirá el 50% de toda la devolución de los accionistas adicional hasta que el monto total recibido por el equipo de administración sea igual al 20% del rendimiento total de los accionistas.
- c) **División 80/20:** una vez satisfecho el punto anterior, las devoluciones de los accionistas que ascienden al 20% del rendimiento total de los accionistas, el equipo de administración recibirá el 20% de las devoluciones adicionales de los accionistas, mientras que los accionistas recibirán el 80% restante.

Por último, con fecha 27 de diciembre de 2018, se firmó un contrato con Daria Management, S.L, mediante el cual la gestión de la Sociedad se encarga a dicha sociedad, por lo que el Management Fee pasa a recibirlo Daria Management S.L. en vez de la administradora Mitra Ghamsari.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no se han dado las condiciones necesarias para que se devengue el Performance fee por lo que no existen importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros intermedios. Los importes registrados en concepto de Management fee ascienden a 220.331 euros al 30 de junio de 2019 (157.339 euros para al 30 de junio de 2018).

15) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección:

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad pasó de tener una Administradora Única a tener un Consejo de Administración formado por 5 miembros.

A 30 de junio de 2019, la anterior Administradora Única que asume las funciones de alta dirección, ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 25.167 euros (25.000 euros al 30 de junio de 2018).

Asimismo, la anterior Administradora Única recibió durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 en concepto de management fee un importe de 220.331 euros (157.339 euros para el mismo periodo del ejercicio 2018).

Adicionalmente, la anterior Administradora Única y accionista de la Sociedad adquirió durante el ejercicio 2018, mediante acuerdos individuales con el resto de accionistas y conforme a lo establecido en el acuerdo de accionistas firmado el 9 de febrero de 2018 (nota 14), un total de 1.068.321 acciones a 0,1 euros por acción, que se le vendieron para compensar la sustitución del régimen de Performance fee en el nuevo acuerdo de accionistas y cualquier otro beneficio latente.

La Sociedad no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones u otros conceptos con los Administradores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores y personas vinculadas a los mismos que se refiere el artículo 231, ha comunicado que no posee participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

16) Información sobre el medio ambiente

La Sociedad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, ni ha recibido subvenciones ni incurrido en gastos significativos durante el ejercicio cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

17) Otra información

17.1 Personal

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

Categoría profesional	30.06.19	31.12.18
Alta dirección/Administradores	1	1
Empleados de tipo administrativo	1	2
	2	3

El número de personas empleadas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	30.06.19		31.12.18	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	-	1	-	1
Empleados de tipo administrativo	-	1	-	1
	-	2	-	2

17.2 Provisiones y Contingencias

Desde el ejercicio 2018 la Sociedad se encuentra en proceso judicial con el Ayuntamiento de Madrid por el que se impone una multa a la Sociedad de 90.000 euros por la ejecución de obras realizadas en el edificio de Calatrava número 18. A fecha de formulación de estados financieros intermedios, dicho importe no se encuentra provisionado en los estados financieros, al considerar los Administradores de la Sociedad que se trata de un riesgo posible. Adicionalmente, el 10 de septiembre de 2018 se ha presentado un recurso de reposición (en vía administrativa) que está pendiente de resolución y al haber transcurrido más mes sin haber recibido respuesta, el recurso se tiene que entender desestimado por silencio administrativo.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía abierto un proceso de reclamación, por importe de 26.673 euros. Se obtuvo resolución notificada a la Sociedad el día 16 de mayo de 2018, condenando el Juzgado a la Sociedad al pago de la cantidad de 13.971 euros sin intereses y sin costas para ninguna de las dos partes.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- 18) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Otras reservas: 76.006 euros
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Reserva legal: 0 euros Reservas Voluntarias: 0 euros
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

19) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019, y hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios, se han producido los siguientes acontecimientos:

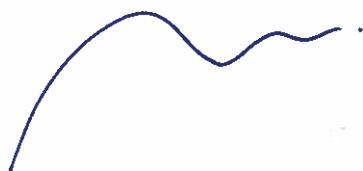
- Con fecha 8 de agosto de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 11 de agosto de 2019 los siguientes valores emitidos por la Sociedad, 23.343.223 acciones de 0,3 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105409009.
- Con fecha 9 de agosto de 2019, se ha firmado un contrato de compra para la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde de Vilches de Madrid. El precio total asciende a 4.400.000 euros, abonando en el momento de la firma del contrato, en concepto de arras penitenciales, un importe de 1.300.000 euros, quedando pendiente el importe restante de 3.100.000 euros, que tendrá lugar en el momento de la firma de escritura de compraventa, la cual no podrá exceder el 15 de enero de 2020.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL
PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2019.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019, que se extiende en las páginas número 1 a 37.

Madrid 29 de octubre de 2019



Dña. Mitra Ghamsari
Consejero



D. Benjamin Smith
Consejero



D. Yadh Yaich
Consejero



D. Ramine Rouhani
Consejero



D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejo

