

# Serrano61

SOCIMI

Madrid, 15 de abril de 2021

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la Sociedad) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre Abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, ponemos en su conocimiento la siguiente:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
2. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión.
3. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación como anexo del Documento Informativo de Incorporación al mercado en febrero de 2018.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.serrano61socimi.com](http://www.serrano61socimi.com)).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua,  
Presidente del Consejo de Administración

# **Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría  
Independiente

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

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Hemos obtenido de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1, 3.8 y 24 de la memoria del ejercicio 2020 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

La Sociedad posee un Centro Comercial situado en Madrid, el cual ha sido explotado desde su adquisición en régimen de alquiler y cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2020, asciende a un importe de 86 millones de euros, aproximadamente, tal y como se detalla en la Nota 6 de la memoria adjunta. Este tipo de activos se valoran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada, así como por los deterioros que sean necesarios en caso de que existan pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los mismos a un importe inferior al de su valor en libros. En este sentido, la Sociedad periódicamente utiliza a un tercero ajeno a la entidad como experto para determinar el valor razonable de su inversión inmobiliaria. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el que opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración de mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias, la tasa interna usada en la actualización de las citadas rentas, el valor residual del activo al final del periodo de proyección, así como la tasa de salida o "exit yield".

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Hemos obtenido el informe de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración del inmueble, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Sociedad, y
- realizado una revisión de la valoración, evaluando los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, teniendo en cuenta el contexto económico actual. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares al activo inmobiliario de la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio.

---

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 4.4 de las cuentas anuales adjuntas, en la que se describen los efectos que la crisis de la Covid-19 ha tenido durante el ejercicio 2020, así como los potenciales efectos futuros que la citada crisis pudiera tener, en su caso, en las operaciones de la Sociedad, debido a las incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación. Este escenario de elevada incertidumbre, en el que se ha realizado la valoración del activo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, ha supuesto que, según los valoradores externos, la misma esté expuesta a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por la Covid-19. Nuestra opinión no ha sido modificada en realización con esta cuestión.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Pedro Luis Hernando

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21339

7 de abril de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/08947

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

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

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

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



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Al 31 de diciembre de 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>86.623.962</b>	<b>86.368.510</b>
Inmovilizado material	5	149.740	189.326
Inversiones inmobiliarias	6	86.043.570	85.709.546
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	430.652	469.638
Otros activos financieros		430.652	469.638
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.740.551</b>	<b>7.315.689</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	9	<b>1.055.733</b>	<b>435.423</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	1.021.942	399.174
Otros créditos con las administraciones públicas	15	7.832	9.216
Deudores varios	7	25.959	27.033
Periodificaciones		89.195	9.314
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.595.623	6.870.952
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>90.364.513</b>	<b>93.684.199</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2020.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresado en Euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>52.042.726</b>	<b>55.089.930</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>52.042.726</b>	<b>55.089.930</b>
<b>Capital</b>	11	<b>5.000.014</b>	<b>5.000.014</b>
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
<b>Prima de emisión</b>	11	<b>50.584.135</b>	<b>50.584.135</b>
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	11	<b>(1.124.331)</b>	<b>(1.204.530)</b>
<b>Reservas</b>	11	<b>218.428</b>	<b>131.739</b>
Reserva Legal		265.079	178.390
Otras reservas		(46.651)	(46.651)
<b>Acciones Propias</b>	11	<b>(288.318)</b>	<b>(288.318)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	12	<b>(2.347.202)</b>	<b>866.890</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>37.697.751</b>	<b>37.555.183</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	7,13	<b>37.697.751</b>	<b>37.555.183</b>
Deudas con entidades de crédito		37.162.844	37.083.664
Acreeedores por arrendamiento financiero		-	2.644
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		534.907	468.875
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>624.036</b>	<b>1.039.086</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	7,13	<b>212.147</b>	<b>271.183</b>
Deudas con entidades de crédito		84.208	128.202
Acreeedores por arrendamiento financiero		2.555	15.242
Otros Pasivos Financieros		125.384	127.739
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	13	<b>388.480</b>	<b>698.825</b>
Proveedores	7,13	380.965	383.864
Acreeedores varios	7	5.017	263.551
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	2.498	51.410
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	14	<b>23.409</b>	<b>69.078</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>90.364.513</b>	<b>93.684.199</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2020.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	16	<b>2.595.096</b>	<b>5.982.823</b>
Prestaciones de servicios		2.595.096	5.982.823
<b>Otros ingresos de explotación</b>	16	<b>715.246</b>	<b>869.170</b>
<b>Gastos de personal</b>	16	<b>(40.930)</b>	<b>(40.900)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(31.000)	(31.000)
Cargas sociales		(9.930)	(9.900)
<b>Otros gastos de explotación</b>	16	<b>(3.586.131)</b>	<b>(3.952.097)</b>
Servicios exteriores		(2.718.826)	(2.892.209)
Tributos		(770.688)	(974.119)
Otros gastos de gestión corriente		(96.617)	(85.769)
<b>Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias</b>	5,6	<b>(1.279.288)</b>	<b>(1.239.015)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.596.007)</b>	<b>1.619.981</b>
Gastos financieros	17	(751.195)	(753.091)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	17	<b>(751.195)</b>	<b>(753.091)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.347.202)</b>	<b>866.890</b>
Impuesto sobre beneficios	15	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.347.202)</b>	<b>866.890</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado en Euros)

	2020	2019
Resultado del ejercicio	(2.347.202)	866.890
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(2.347.202)</b>	<b>866.890</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al ejercicio 2020.



4

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(Expresado en Euros)**

	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 12	
<b>Saldo final 31.12.2018</b>	<b>5.000.014</b>	<b>(46.608)</b>	<b>50.584.135</b>	<b>(1.360.033)</b>	<b>(285.365)</b>	<b>1.783.895</b>	<b>55.676.038</b>
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	178.390	-	155.501	-	(333.891)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(1.450.004)	(1.450.004)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(2.953)	-	(2.953)
Otros	-	(43)	-	2	-	-	(41)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	866.890	866.890
<b>Saldo final 31.12.2019</b>	<b>5.000.014</b>	<b>131.739</b>	<b>50.584.135</b>	<b>(1.204.530)</b>	<b>(288.318)</b>	<b>866.890</b>	<b>55.089.930</b>
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	86.689	-	80.199	-	(166.888)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(700.002)	(700.002)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.347.202)	(2.347.202)
<b>Saldo final 31.12.2020</b>	<b>5.000.014</b>	<b>218.428</b>	<b>50.584.135</b>	<b>(1.124.331)</b>	<b>(288.318)</b>	<b>(2.347.202)</b>	<b>52.042.726</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)**

	Notas	2020	2019
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(2.347.202)	866.890
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5 y 6	1.279.288	1.239.015
- Variación de provisiones	14	-	(2.454.826)
- Gastos financieros	17	751.195	753.091
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	(620.310)	98.612
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 13	(310.345)	(212.527)
- Otros activos y pasivos corrientes	13 y 14	(127.905)	44.473
- Otros activos y pasivos no corrientes		105.018	(28.246)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses	17	(666.555)	(675.600)
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		<b>(1.936.816)</b>	<b>(369.118)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(1.573.726)	(157.323)
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>(1.573.726)</b>	<b>(157.323)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7 y 13	-	59.727
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	7 y 13	(64.785)	(195.648)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Pago de Dividendos	11	(700.002)	(1.450.004)
- Operaciones con acciones propias	11	-	(2.953)
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>(764.787)</b>	<b>(1.588.878)</b>
<b>Variación neta de efectivo o equivalentes</b>		<b>(4.275.329)</b>	<b>(2.115.319)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>6.870.952</b>	<b>8.986.271</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>2.595.623</b>	<b>6.870.952</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



6

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

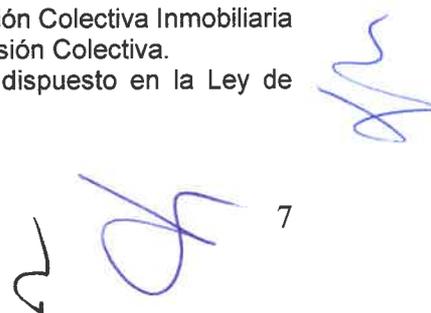
### 1. Información general

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de "sociedad limitada", por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid.

El 19 de septiembre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se amplió el capital social de la Sociedad de 3.032 euros a 60.070 euros mediante la creación de 57.038 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, sin prima de ascunción, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; y (b) se aprobó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima (y consecuentemente se cambió su denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.L." a "SERRANO 61 DESARROLLO S.A."). Tales acuerdos se formalizaron mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El 3 de octubre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se tomó conocimiento de la dimisión de IBA Capital Partners, S.L. como administrador único de la Sociedad y se acordó el nombramiento de un consejo de administración formado por D. Rafael Canales Abaitua (presidente), D. Josep Emil Cloquell Martín (vicepresidente) y D. Jon Garaiurrebaso Eguía (vocal) (con posterioridad, dicho vocal dimitió de su cargo el 16 de enero de 2018 y fue ratificada su dimisión y sustituido por José Luis Santos García por acuerdo de la junta general de accionistas con fecha 5 de marzo de 2018); (b) se amplió el capital social de la Sociedad de 60.070 euros a 3.697.253 euros mediante la emisión de 3.637.183 acciones de un euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; (c) se acordó optar por la aplicación del régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018; y (d) se adoptaron una serie de modificaciones estatutarias tales como el cambio de la denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.A." a "SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A."; el traslado del domicilio social a calle Serrano número 61, 28006 Madrid; la creación de la página web corporativa de la Sociedad ([www.serrano61socimi.com](http://www.serrano61socimi.com)); la modificación del sistema de representación de las acciones de la Sociedad, pasando de estar representadas por títulos a estar representadas por anotaciones en cuenta; y, para adaptarlo al objeto social propio de las SOCIMI, se acordó modificar el objeto social de la Sociedad que pasó a ser el siguiente:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y 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.
- (iii) 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 SOCIMI 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 de SOCIMIs.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.



## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

Con fecha 5 de marzo de 2018 se adoptaron entre otros, el acuerdo de ampliar el capital de 3.697.253 euros a 5.000.014 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.302.761 nuevas acciones nominativas de la misma clase y serie, y con los mismos derechos que las que se encontraban en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, con cargo a reservas (ver Nota 11).

### *Régimen regulatorio*

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad solicitó con fecha 3 de octubre de 2017 acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía 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 y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- (c) Los bienes inmuebles que integren 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.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

El incumplimiento de tal condición supondría que la SOCIMI pasara 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 SOCIMI 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.

### 2. Bases de presentación

#### a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad, y se han formulado por su Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 25 de junio de 2020. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

#### b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

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

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desglosos con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.** **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO** **EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020** **(Expresada en Euros)**

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad:

### *Deterioro de activos financieros*

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 7).

### *Valoración de los activos no corrientes*

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

### *Arrendamientos*

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que la Sociedad tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de la Sociedad es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

### *Impuesto sobre beneficios*

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión 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 realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

### **d) Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

### **e) Comparación de la información**

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

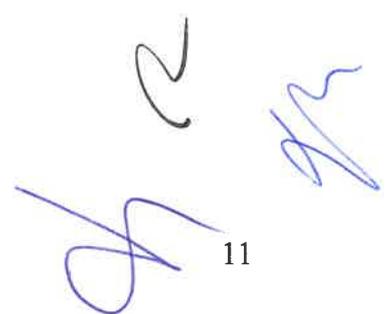
### **f) Principio de empresa en funcionamiento**

Los Administradores consideraron probable que la obligación de mantenimiento de un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) superior a 1,1x no se iba a cumplir en el ejercicio 2020 y 2021, como consecuencia de las dificultades económicas derivadas de la pandemia, incumplimiento que supondría causa de vencimiento anticipado de la deuda suscrita con Caixabank.

En consecuencia, tal y como habían anticipado, los Administradores llevaron a cabo negociaciones con dicha entidad financiera y obtuvieron durante el mes de noviembre de 2020 una dispensa sobre el cumplimiento del citado ratio, relativo a la prelación que existe entre la caja generada anualmente y el servicio de la deuda, para los ejercicios 2020 y 2021. En consecuencia, y dada la dispensa otorgada, no se ha producido incumplimiento contractual alguno.

Adicionalmente a lo anterior, en fecha 3 de febrero de 2021 se ha firmado una modificación no extintiva del contrato de préstamo, en la que se ha obtenido una moratoria de 15 meses de amortización de principal, de modo que, sobre la base de la evaluación que han hecho los administradores de los flujos de caja que generarán las operaciones en los próximos doce meses, queda garantizada la continuidad de la Sociedad, así como su capacidad para hacer frente a las obligaciones financieras en los próximos doce meses. Si bien, en caso de ser necesario, podría plantearse la búsqueda de vías de financiación alternativas que reemplazarían dicha financiación.

Consecuentemente, tomando como base la obtención de los acuerdos con la entidad financiera comentados anteriormente y la evolución positiva que se estima que tendrán los flujos de caja de la Sociedad en los próximos doce meses, los Administradores han elaborado las presentes cuentas anuales bajo el principio de gestión continuada al estimar que la Sociedad continuará desarrollando su actividad con normalidad y dispondrá de liquidez suficiente para afrontar sus obligaciones.



## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

### 3. Criterios contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

#### 3.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	<u>Años</u>
Equipos para el proceso de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

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

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

#### 3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición 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.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

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 capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de los distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	<u>Años</u>
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15

(\*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

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, salvo que se tratara de un error.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en la Nota 3.3. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

### 3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida. Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente 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.

### 3.4 Activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

#### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

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

### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

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

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

### **3.6 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

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

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

#### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

### 3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

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

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

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

Respecto a lo señalado en los párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se reevalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con fecha efectiva del 1 de enero de 2018.

La entidad estará sometida a un 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

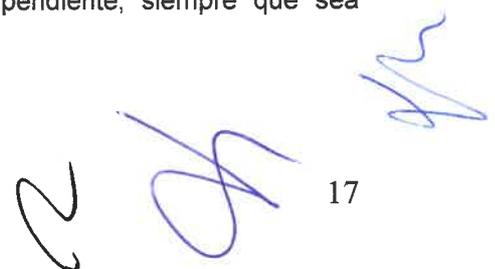
### **3.9 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.



## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

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

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 31 de diciembre de 2020 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

### **3.11 Transacciones en moneda extranjera**

#### **Moneda funcional y de presentación**

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

#### **Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

### **3.12 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

### Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratados los arrendamientos financieros detallados en la Nota 5 siguiente.

### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

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.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### 3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que se pudieran originar pasivos de consideración en el futuro.

### 3.14 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

### 4. Gestión del riesgo financiero

#### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

#### a) Riesgo de mercado

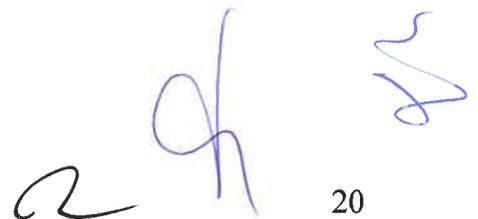
##### (i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

##### (ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.658.033 euros (37.706.945 euros a 31 de diciembre de 2019) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 495.189 euros (575.731 euros a 31 de diciembre de 2019). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 670.111 euros (671.561 euros a 31 de diciembre de 2019), sin incluir el efecto de la actualización de la deuda, estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 y 9)

**c) Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	388.480	-	-	-	388.480
Deudas con entidades de crédito	86.763	2.637.730	11.670.029	22.855.085	37.249.607
Otras cuentas a pagar	125.384	59.796	28.065	447.046	660.291
<b>Total</b>	<b>600.627</b>	<b>2.697.526</b>	<b>11.698.094</b>	<b>23.302.131</b>	<b>38.298.378</b>

<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	698.825	-	-	-	698.825
Deudas con entidades de crédito	143.444	4.328.428	9.326.554	23.431.326	37.229.752
Otras cuentas a pagar	127.739	99.530	200.381	168.964	596.614
<b>Total</b>	<b>970.008</b>	<b>4.427.958</b>	<b>9.526.935</b>	<b>23.600.290</b>	<b>38.525.191</b>

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

### 4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Posición de deuda neta	35.149.173	30.934.531
Patrimonio Neto	52.042.726	55.089.930
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	67,53%	56,15%

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

### 4.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

### 4.4. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

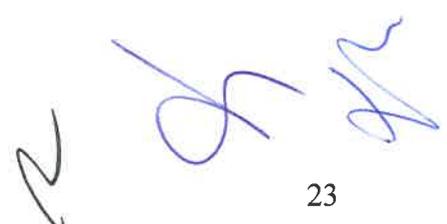
El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

En estas circunstancias, los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, realizan evaluaciones periódicas de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del Covid-19 ha tenido en las operaciones y liquidez de la Sociedad, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, así como la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del Estado de Alarma, ha afectado temporalmente a la actividad comercial de la Sociedad, al ratio de ocupación de su activo inmobiliario, así como a la capacidad de pago de una gran parte de los inquilinos.

En este contexto, la Sociedad ha implementado una serie de políticas comerciales encaminadas a aliviar las tensiones de liquidez que iban a sufrir aquellos inquilinos que estaban afectados por el cierre forzoso de sus negocios, consistentes inicialmente en el retraso en el cobro de las rentas y cargas correspondientes a determinados meses. Asimismo, la Sociedad ha llevado a cabo negociaciones con los inquilinos sobre descuentos adaptados a las necesidades concretas de cada inquilino y actividad. Las mencionadas negociaciones y posteriores acuerdos que se han ido formalizando, han supuesto en general un descuento (bonificación) de las rentas durante un período limitado. Estas bonificaciones han sido registradas por la Sociedad como un menor importe de la cifra de negocio, conforme a la norma contable, por importe de 999.907 euros durante el ejercicio 2020.

En conclusión, el principal impacto que ha tenido la crisis del Covid-19 en las operaciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es una reducción en las rentas obtenidas, así como un incremento de las cuentas por cobrar registradas en el ejercicio. La Sociedad tal y como se ha citado en el párrafo anterior, ha llevado a cabo negociaciones con los inquilinos que se han ido formalizando y se formalizarán en los próximos meses. Asimismo, para aquellas cuentas por cobrar para las cuales se ha identificado a la fecha riesgo de impago, la Sociedad ha dotado las correspondientes provisiones por deterioro (véase Nota 9). En este sentido, en base a la mejor estimación de los administradores, se espera que la situación se prolongue a lo largo del ejercicio 2021.



## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente han causado en las cuentas anuales actuales una disminución en los importes de epígrafes relevantes tales como “Importe neto de la cifra de negocios”, “Resultado de explotación” o “Resultado neto” o en indicadores clave de los mismos sobre los que se calculan los ratios financieros de obligado cumplimiento que están asociados al contrato de financiación de la Sociedad detallado en la Nota 13.

A este respecto, la Sociedad ha realizado un ejercicio de contraste del efecto que la reducción de actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos han tenido y tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2020. Asimismo, los Administradores han realizado una proyección del cálculo del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) correspondiente al ejercicio 2021 en base a la cual consideran probable que el mismo no se va a cumplir, al igual que durante el ejercicio 2020. En este contexto, los Administradores negociaron y obtuvieron una dispensa por parte de la entidad financiera que exige a la Sociedad del citado cumplimiento durante el mes de noviembre de 2020, lo que ha supuesto que la Sociedad haya mantenido la clasificación del nominal de la deuda financiera con CaixaBank en el pasivo no corriente del balance adjunto a 31 de diciembre de 2020 (Notas 2.f y 13).

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una tesorería por importe de 2.595.623 euros lo que unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez permitirán afrontar las potenciales tensiones en el corto plazo que pudieran producirse una vez obtenida la dispensa mencionada.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: la inversión inmobiliaria de la Sociedad se valora a su precio de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal. El valor en libros de la inversión inmobiliaria de la Sociedad se corrige, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores con base en las valoraciones de expertos independientes descritos en la Nota 6. En este sentido, la valoración realizada a 31 de diciembre de 2020 por el experto externo se ha realizado en un entorno sin precedentes de elevada incertidumbre y marcado por la ausencia de suficiente evidencia de mercado relevante en la que apoyar los juicios de la valoración. Por lo que el valorador ha emitido su informe de valoración bajo una base de “incertidumbre material de valoración”, indicando que consecuentemente la misma está expuesta a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el Covid-19 y debe usarse con mayor precaución.
- Riesgo de continuidad (“empresa en funcionamiento”): teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 2.f sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales, sigue siendo válida.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de todos estos aspectos.



**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

**5. Inmovilizado material**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
<b>Saldo a 1.01.2020</b>		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(89.497)	(89.497)
<b>Valor Contable</b>	<b>189.326</b>	<b>189.326</b>
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	11.036	11.036
Dotación para amortización	(50.622)	(50.622)
<b>Saldo a 31.12.2020:</b>		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(140.119)	(140.119)
<b>Valor contable</b>	<b>149.740</b>	<b>149.740</b>
<b>Saldo a 1.01.2019</b>		
Coste	221.876	221.876
Amortización acumulada	(43.472)	(43.472)
<b>Valor Contable</b>	<b>178.404</b>	<b>178.404</b>
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	56.947	56.947
Dotación para amortización	(46.025)	(46.025)
<b>Saldo a 31.12.2019</b>		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(89.497)	(89.497)
<b>Valor contable</b>	<b>189.326</b>	<b>189.326</b>

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 22.134 euros (28.237 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019) bajo el epígrafe "Reparaciones y conservación" y "Otros servicios" en base a la naturaleza y el uso del bien arrendado.

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

Los bienes recogidos dentro de este epígrafe se encuentran sujetos a un contrato de arrendamiento financiero, con una deuda total asociada de 2.555 euros, (17.886 euros a 31 de diciembre de 2019) de los cuales 2.555 euros se corresponden con las cuotas a pagar durante los próximos 12 meses (15.242 euros a 31 de diciembre de 2019) y por ello se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo.

## 6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en "zona premium" que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<b>Saldo a 1.01.2020</b>					
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	503.285	89.325.290
Amortización acumulada	-	(2.870.839)	(744.905)	-	(3.615.744)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>22.723.059</b>	<b>6.916.527</b>	<b>503.285</b>	<b>85.709.546</b>
Altas	-	1.350.000	-	223.726	1.573.726
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	296.077	3.360	(310.473)	(11.036)
Dotación para amortización	-	(829.007)	(399.659)	-	(1.228.666)
<b>Saldo a 31.12.2020</b>	<b>55.566.675</b>	<b>23.540.129</b>	<b>6.520.228</b>	<b>416.538</b>	<b>86.043.570</b>
Coste	55.566.675	27.239.975	7.664.792	416.538	90.887.980
Amortización acumulada	-	(3.699.846)	(1.144.564)	-	(4.844.410)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>23.540.129</b>	<b>6.520.228</b>	<b>416.538</b>	<b>86.043.570</b>

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con los trabajos realizados, aportaciones a locales arrendados e indemnizaciones a inquilinos salientes.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2020 se corresponden con la clasificación por naturaleza de los trabajos de reacondicionamiento del centro comercial que fueron finalizados y liquidados durante dicho ejercicio.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<b>Saldo a 1.01.2019</b>					
Coste	55.566.675	25.394.920	7.396.875	866.444	89.224.914
Amortización acumulada	-	(2.052.910)	(369.844)	-	(2.422.754)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>23.342.010</b>	<b>7.027.031</b>	<b>866.444</b>	<b>86.802.160</b>
Altas	-	-	-	157.323	157.323
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	198.978	264.557	(520.482)	(56.947)
Dotación para amortización	-	(817.929)	(375.061)	-	(1.192.990)
<b>Saldo a 31.12.2019</b>	<b>55.566.675</b>	<b>22.723.059</b>	<b>6.916.527</b>	<b>503.285</b>	<b>85.709.546</b>
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	503.285	89.325.290
Amortización acumulada	-	(2.870.839)	(744.905)	-	(3.615.744)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.566.675</b>	<b>22.723.059</b>	<b>6.916.527</b>	<b>503.285</b>	<b>85.709.546</b>

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2019, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se correspondían con las obras que se estaban llevando en el centro y las altas de construcciones se correspondían con los trabajos realizados y aportaciones a locales arrendados.

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2019 se correspondían con la clasificación por naturaleza de los trabajos de reacondicionamiento del centro comercial que fueron finalizados y liquidados durante dicho ejercicio.

### a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante los ejercicios 2020 y 2019 se realizó la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad por un experto independiente, siendo la última de dichas valoraciones de fecha 31 de diciembre de 2020 (31 de diciembre de 2019).

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" 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 con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad. En este sentido, el valorador ha incluido una "incertidumbre material de valoración" en su informe de valoración a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia de la crisis del COVID-19, al entender que no se dispone de evidencias de mercado válidas y suficientes, junto con las numerosas incertidumbres derivadas de esa extraordinaria situación, e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y un mayor grado de precaución que las normalmente atribuibles a la misma.

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis principales fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,25% (2019: 7%) Exit yield 4,50% (2019: 4,50%), arrojando un valor al 31 de diciembre de 2020 de 102.400.000 euros (107.800.000 euros al 31 de diciembre de 2019).

### b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

### c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

### d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

### e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 13).

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

f) Otra información

La superficie total del mismo es de 15.167 m<sup>2</sup>, y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 255 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 96,82%. El activo se compone de 44 locales, de los cuales 14 están ocupados por inquilinos fijos, representando un 84,47% del centro, 17 locales alquilados a pop-ups ocupados actualmente, representando un 12,35% del centro. Se espera que la transformación del centro conlleve un coste total de 3.000.000 de euros.

g) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Ingresos por arrendamiento	2.595.096	3.578.762
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	-	2.404.062
Re-facturación de gastos (*)	715.246	869.170
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.644.301)	(3.855.958)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	(2.013.243)	(2.129.146)

(\*) Estas refacturaciones se clasifican en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(\*\*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

**7. Análisis de instrumentos financieros**

7.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

a) Activos financieros:

A 31 de Diciembre de 2020	A largo plazo		A corto plazo		2020	
	Créditos		Créditos			Total
	Otros		Otros			
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	430.652		1.055.733		1.486.385	
<b>Total</b>	<b>430.652</b>		<b>1.055.733</b>		<b>1.486.385</b>	

A 31 de Diciembre de 2019	A largo plazo		A corto plazo		2019	
	Créditos		Créditos			Total
	Otros		Otros			
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	469.638		435.423		905.061	
<b>Total</b>	<b>469.638</b>		<b>435.423</b>		<b>905.061</b>	

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 421.987 euros (462.624 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

2020	A largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	37.162.844	534.907	37.697.751
<b>Total</b>	<b>37.162.844</b>	<b>534.907</b>	<b>37.697.751</b>
2020	A corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	86.763	513.864	600.627
<b>Total</b>	<b>86.763</b>	<b>513.864</b>	<b>600.627</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>37.249.607</b>	<b>1.048.771</b>	<b>38.298.378</b>
2019	A largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	37.086.308	468.875	37.555.183
<b>Total</b>	<b>37.086.308</b>	<b>468.875</b>	<b>37.555.183</b>
2019	A corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	143.444	826.564	970.008
<b>Total</b>	<b>143.444</b>	<b>826.564</b>	<b>970.008</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>37.229.752</b>	<b>1.295.439</b>	<b>38.525.191</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

7.2 Análisis por vencimientos

Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores Total
Cientes (Nota 9)	1.047.901	-	-	-	-	1.047.901
Otras inversiones financieras (Nota 9)	-	53.816	5.097	13.451	6.710	351.578
<b>Total</b>	<b>1.047.901</b>	<b>53.816</b>	<b>5.097</b>	<b>13.451</b>	<b>6.710</b>	<b>351.578</b>
						<b>1.478.553</b>
Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores Total
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 13)	385.982	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	86.763	2.637.730	3.655.884	3.867.184	4.146.962	22.855.084
Otros pasivos financieros (Nota 13)	125.384	59.796	5.663	14.946	7.456	447.046
<b>Total</b>	<b>598.129</b>	<b>2.697.526</b>	<b>3.661.547</b>	<b>3.882.130</b>	<b>4.154.418</b>	<b>23.302.130</b>
						<b>38.295.880</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

**8. Inversiones financieras**

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Fianzas	430.652	469.638
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>430.652</b>	<b>469.638</b>

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

**9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

**Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:**

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	868.809	218.466
Linealización de las rentas y anticipos	153.133	180.708
Anticipos a Proveedores	4.760	5.834
Deudores	21.199	21.199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.832	9.216
	<b>1.055.733</b>	<b>435.423</b>

Tal y como se ha indicado en la Nota 4, una de las principales consecuencias de la Covid-19 ha sido el aumento de las cuentas por cobrar a clientes. En este sentido, la Sociedad ha llevado a cabo una evaluación del riesgo de impago de los clientes, en base a la cual durante el ejercicio 2020 se han dotado pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por un importe de 96.617 euros las cuales se encuentran registradas en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias (71.989 euros a 31 de diciembre de 2019). La Sociedad tiene provisionado en el balance 144.235 euros por dicho concepto al 31 de diciembre de 2020 (53.792 euros a 31 de diciembre de 2019).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2020 es de 868.809 euros (218.466 euros al 31 de diciembre de 2019), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

**10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Tesorería	2.595.623	6.870.952
	<b>2.595.623</b>	<b>6.870.952</b>

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 las cuentas bancarias de la Sociedad se encontraban pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario, no habiendo tesorería restringida.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

### **11. Capital, Prima de emisión y Reservas**

#### a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2015 se componía de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el entonces socio único, Zambal Spain Socimi, S.A.

El 16 de febrero de 2016, Zambal Spain Socimi, S.A., como socio único de la Sociedad en ese momento, decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 2 euros mediante la creación de 2 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de asunción de 39.025.942 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 78.051.884 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Zambal Spain Socimi, S.A. mediante la aportación no dineraria del Centro Comercial ABC Serrano. El socio único de la Sociedad en ese momento aprobó la distribución de prima de asunción por importe de 25.213.112 euros, con lo que la prima de asunción final quedó establecida en 52.838.772 euros.

El 16 de febrero de 2016 Zambal Spain Socimi, S.A. procedió a la venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose ésta en el nuevo socio único de la Sociedad.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital por un importe de 30 euros mediante la creación de 30 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de asunción de 18.135,71 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 544.071 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L., en aquel momento administrador único de la Sociedad.

El 23 de junio de 2017 IBA Capital Partners, S.L. procedió a la venta de la totalidad de su participación en el capital social de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta, de nuevo, en el socio único de la Sociedad.

El 19 de septiembre de 2017 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 57.038 euros mediante la creación de 57.038 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron sin prima de asunción. Dichas participaciones fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Alice RE Holding, S.L.

El 19 de septiembre de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, pasando su capital social a estar representado por 60.070 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El 3 de octubre de 2017 Alice RE Holding, S.L. procedió a la venta de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad a Banca March, S.A. y al resto de personas físicas y jurídicas identificadas como compradores en el contrato de compraventa suscrito y elevado a público en esa misma fecha.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

El 3 de octubre de 2017, inmediatamente después de la referida compraventa, la junta general de accionistas de la Sociedad acordó la ampliación del capital social en un importe de 3.637.183 euros mediante la creación de 3.637.183 acciones nominativas de 1 euros, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias. Las nuevas acciones se emitieron sin prima de emisión. En esa misma fecha, se acordó cambiar la forma de representación de las acciones, de títulos a anotaciones en cuenta. Tras dicha operación la participación de Banca March quedó reducida a un 27,96% del capital social, correspondiente a 1.033.850 acciones.

Banca March procedió el 3 de noviembre de 2017 y el 29 de noviembre de 2017 a la venta de 183.982 acciones y 35.044 acciones, respectivamente, a accionistas minoritarios, viendo reducida su participación al 31 de diciembre de 2017 al 22,04% del capital social, representado por 814.824 acciones.

El 5 de marzo de 2018 se acordó, en Junta General de Accionistas, la realización de una ampliación de capital liberada con cargo a reservas, mediante la emisión de 1.302.761 acciones de 1 euro de valor nominal. Banca March recibió, en base a su participación en el capital de la Sociedad, 250.067 acciones de dicha ampliación.

Banca March procedió el 5 de febrero de 2018 y el 3 de abril de 2018 a la venta de 105.133 acciones y 118.480 acciones, respectivamente, a accionistas minoritarios, viendo reducida su participación al 30 de junio de 2018 al 16,83% del capital social, representado por 841.278 acciones.

Banca March procedió el 2 de mayo y el 24 de junio de 2019 a la venta de 273.699 acciones, a accionistas minoritarios, viendo reducida su participación al 30 de junio de 2019 al 11,07% del capital social, representado por 553.360 acciones.

Al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

### 31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
TAGOWIND, S.A.(*).	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTACITRUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

**31 de diciembre de 2019:**

<b>Sociedad</b>	<b>Nº Acciones</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
MARFECO, S.L. (*)	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTACITRUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

(\*) Con fecha 13 de octubre de 2020 la Sociedad ha comunicado al mercado la aportación de la participación del accionista MARFECO, S.L. a la sociedad TAGOWIND, S.A. (sociedad que forma parte de su mismo grupo a los efectos del artículo 42 del Código de Comercio).

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<b>Nº Acciones</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1 de enero de 2020	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5.000.014</b>	<b>5.000.014</b>	<b>50.584.135</b>	<b>55.584.149</b>

	<b>Nº Acciones</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1 de enero de 2019	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>5.000.014</b>	<b>5.000.014</b>	<b>50.584.135</b>	<b>55.584.149</b>

**b) Acciones en patrimonio propias**

Con fecha 6 de marzo de 2018 se formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el "Contrato de Liquidez") entre la Sociedad, Banca March, S.A. y BANCO INVERGIS, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERGIS" o el "Proveedor de liquidez"). En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, (en adelante, la "Circular del MAB 7/2017").

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad posee 13.665 acciones propias (13.665 acciones propias a 31 de diciembre de 2019) a un precio medio de 21,099 euros por acción (21,099 euros por acción a 31 de diciembre de 2019). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 por importe de 288.318 euros (288.318 euros a 31 de diciembre de 2019).

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Reserva Legal	265.079	178.390
Otras Reservas	(46.651)	(46.651)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.124.331)	(1.204.530)
	<b>(905.903)</b>	<b>(1.072.791)</b>

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal asciende a por un importe de 265.079 euros (178.390 euros a 31 de diciembre de 2019) y no se encuentra íntegramente dotada.

II. Otras reservas

El importe de las otras reservas por importe deudor de 46.651 euros (46.651 euros a 31 de diciembre de 2019) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2018, compensados por la distribución del resultado del ejercicio 2019.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Beneficio / (pérdida) neto	(2.347.202)	866.890
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	13.525	13.525
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,47)	0,17
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,47)	0,17

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

## 12. Resultado del ejercicio

### Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio anual anterior es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	(2.347.202)
	<u>(2.347.202)</u>
<b>Aplicación</b>	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.347.202)
	<u>(2.347.202)</u>

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

**13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	37.162.844	37.086.308
Fianzas	534.907	468.875
<b>Total</b>	<b>37.697.751</b>	<b>37.555.183</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	86.763	143.444
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	385.982	647.415
Fianzas	125.384	127.739
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.498	51.410
<b>Total</b>	<b>600.627</b>	<b>970.008</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>38.298.378</b>	<b>38.525.191</b>

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que se dispuso 38.070.250 euros. Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez. Se amplió el período del waiver hasta marzo de 2019, no habiéndose ampliado posteriormente. La Sociedad no puede disponer a 31 de diciembre 2020 de ningún importe adicional.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2020, a coste amortizado, es de 37.162.844 euros (37.083.664 euros a 31 de diciembre de 2019), el importe clasificado a corto plazo se corresponde con los intereses devengados y no pagados por un importe de 84.208 euros (80.651 euros a 31 de diciembre de 2019), y adicionalmente, con las cuotas de principal a amortizar durante los próximos 12 meses, es decir, 0 euros a 31 de diciembre de 2020 (47.550 euros a 31 de diciembre de 2019), tras la obtención de una moratoria de 15 meses en relación con el principal de la deuda, la cual fue concedida en el mes de noviembre de 2020 y elevada a público el 3 de febrero de 2021.

Adicional a lo anterior, existen deudas por los arrendamientos financieros que tiene la Sociedad, cuyo saldo asciende a 2.555 euros al ejercicio del 2020 (17.886 euros al 31 de diciembre de 2019) (ver Nota 5).

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros.  
 Tramo B1: 15.650.500 euros.  
 Tramo B2: 3.500.000 euros.

Todos los tramos con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2020 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 670.111 euros (671.018 euros durante el ejercicio 2019) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

La Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

La vigencia del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios, a 31 de diciembre. Los primeros 3 años era el de cumplir con la ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con la ratio EBITDA / Servicio de la Deuda superior al 1,1x, que según el criterio del órgano de administración de la Sociedad se hallaban cumplidos al 31 de diciembre de 2019.

Al cierre del ejercicio 2020, los Administradores han realizado una proyección del cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios a 31 de diciembre de 2020 en base a la cual consideran que, de acuerdo a las circunstancias relacionadas con la pandemia mundial descritas anteriormente y sus efectos sobre la cifra de negocio de la Sociedad, el ratio referido al cociente EBITDA/Servicio de la Deuda no se vaya a cumplir en los próximos doce meses. En este contexto, la Sociedad solicitó un waiver para la dispensa de su cumplimiento para los ejercicios 2020 y 2021, dicho waiver fue otorgado el 16 de noviembre de 2020, por lo que la Sociedad ha mantenido la clasificación de la deuda a largo plazo.

b) Acreeedores

Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 60 días.

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

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	53,59	27,70
Ratio de operaciones pagadas	55,89	27,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	26,19	38,97
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.714.295	4.142.206
Total pagos pendientes	311.920	228.907

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

#### 14. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 23.409 euros, a 31 de diciembre de 2020 se corresponde con ingresos anticipados (69.078 euros a 31 de diciembre de 2019).

#### 15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2020 y 2019 son las siguientes:

	31 de diciembre de 2020					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(2.347.202)	(2.347.202)	-	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(2.909)	(2.909)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		(2.350.111)				

	31 de diciembre de 2019					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	866.890	866.890	-	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(2.909)	(2.909)	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		863.981				

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

Los saldos a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	2020	2019
<b>Activos y Pasivos</b>		
Hacienda Pública deudora por retenciones	-	9.216
Hacienda Pública deudora por IVA	7.832	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	(49.385)
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(975)	(975)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.523)	(1.050)
<b>Total activos y pasivos</b>	<b>5.334</b>	<b>(42.194)</b>

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en 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 las cuentas anuales adjuntas.

## 16. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Madrid	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamiento de inmuebles	2.176.564	5.291.412
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	418.532	691.411
	<b>2.595.096</b>	<b>5.982.823</b>

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 715.246 euros (869.170 euros en el ejercicio 2019) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.).

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019.

d) Gastos de personal

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Sueldos y salarios	31.000	31.000
Seguridad social	9.734	9.734
Otras cargas sociales	196	166
	<u>40.930</u>	<u>40.900</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
**(Expresada en Euros)**

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	310.041	290.973
Servicios de profesionales independientes	1.492.104	1.530.677
Primas de seguros	22.481	22.335
Servicios bancarios y similares	3.207	4.660
Publicidad y Relaciones Públicas	139.720	175.426
Suministros	217.847	308.653
Otros servicios	533.426	559.485
Otros gastos de explotación	96.617	85.769
	<u>2.815.443</u>	<u>2.977.978</u>
Tributos	770.688	974.119
	<u>3.586.131</u>	<u>3.952.097</u>

**17. Resultado financiero**

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(751.195)	(753.091)
	<u>(751.195)</u>	<u>(753.091)</u>
<b>Resultado financiero</b>	<u>(751.195)</u>	<u>(753.091)</u>

**18. Contingencias**

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados.

b) Compromisos

**Compromisos de compra de activos fijos**

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

**Compromisos por arrendamiento operativo**

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Menos de 1 año	2.515.259	2.677.640
Entre 1 y 5 años	7.900.146	7.230.668
Más de 5 años	751.231	1.562.814

### 19. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

#### a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2020 y 2019.

#### b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2020 y 2019 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración y no se factura cargo alguno a la Sociedad.

#### c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.



## SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2020, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

### 20. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

- a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "Asset Management Fees":

A 31 de diciembre de 2020	Servicios recibidos
Banca March, S.A.	527.500
<b>Total gastos</b>	<b>527.500</b>

A 31 de diciembre de 2019	Servicios recibidos
Banca March, S.A.	527.500
<b>Total gastos</b>	<b>527.500</b>

Adicionalmente, en virtud del contrato firmado con Alice RE Holding, S.L., se liberó como garantía de rentas 2.444.969 euros, durante el ejercicio 2019.

Los servicios recibidos se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

### 21. Información sobre medio ambiente

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

### 22. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 3 de febrero de 2021 la Sociedad y la entidad Financiera han formalizado un contrato de novación no extintiva de la deuda (ver Nota 13) para reconocer un periodo de carencia de amortización del principal de la deuda por un periodo de 15 meses, que ya había sido aprobado el 16 de noviembre de 2020, que finaliza el 16 de mayo de 2022.

Desde la fecha de cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en la presente memoria.

## **SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)**

### **23. Honorarios de auditores de cuentas**

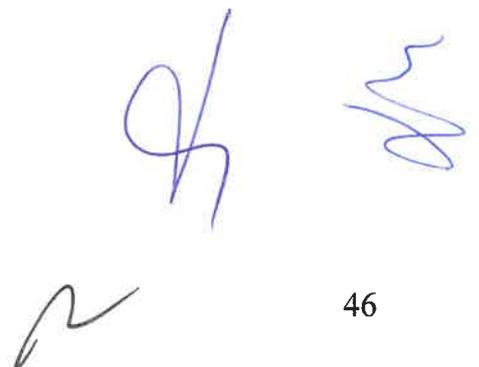
Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 por Deloitte, S.L. ascienden a 26.000 euros, habiendo ascendido a 24.000 euros por servicios de auditoría y 2.000 euros por otros servicios de revisión (25.500 euros a 31 de diciembre de 2019).

### **24. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)**

En cumplimiento del artículo de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- No existen reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Al 31 de diciembre de 2020 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad en los que ha sido de aplicación el régimen de SOCIMI se desglosan en la Nota 11. No han sido distribuidos dividendos con cargo a reservas generadas en ejercicios en los que ha sido de aplicación el régimen de SOCIMI.
- Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios han sido los siguiente:
  - Ejercicio 2018: 1.450.004 euros. La fecha del acuerdo de distribución fue el 26 de junio de 2019.
  - Ejercicio 2019: 700.001,96 euros. La fecha del acuerdo de distribución fue el 25 de junio de 2020.
- Asimismo, los Administradores realizaron la propuesta de distribución que se expone en la Nota 12 de las presentes notas explicativas.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El inmueble y la fecha de incorporación se detallan en la Nota 6.
- No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

La Sociedad cotiza en el BME Growth desde el 6 de abril de 2018.



## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

### 1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento. Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 61 de Madrid.

La Sociedad se ha dedicado al alquiler del Centro Comercial ABC sito en la calle Serrano 61 con el que ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas en los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

### 2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2020, las ventas netas de la Sociedad fueron de 3.310.342 euros (6.851.993 euros en el ejercicio 2019) (incluyendo la linealización y la garantía de rentas y refacturaciones de gastos a arrendatarios), gracias a la consolidación de los inquilinos en la inversión inmobiliaria adquirida por la Sociedad. El resultado de explotación, antes de amortización, fue de una pérdida de 316.719 euros en el ejercicio 2020 (2.858.996 de beneficio euros en el ejercicio 2019) y el resultado del ejercicio 2020 ascendió a unas pérdidas de 2.347.202 euros (un beneficio de 866.890 euros en el ejercicio 2019).

### 3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

### 4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Con fecha 3 de febrero de 2021 la Sociedad y la entidad Financiera han formalizado un contrato de novación no extintiva de la deuda en el que se estableció un periodo de carencia de amortización del principal de la deuda por un periodo de 15 meses, que ya había sido aprobado el 16 de noviembre de 2020 y, que finaliza el 16 de mayo de 2022.

Desde la fecha de cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en la presente memoria.

### 5. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad es titular de 13.665 acciones cuyo precio medio asciende a 21,099 euros por acción (a 31 de diciembre de 2019 era titular de 13.665 acciones a un precio medio de 21,099 euros por acción).

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

### 6. Política de Dividendos

Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) 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.
- b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las SOCIMIS no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La propuesta de distribución del resultado para el presente ejercicio es la siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	(2.347.202)
	<u>(2.347.202)</u>
<b>Aplicación</b>	
Reserva Legal	-
Dividendos	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.347.202)
	<u>(2.347.202)</u>

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

### 7. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

### 8. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión son los siguientes:

#### a) Riesgo de mercado

##### (i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

##### (ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con CaixaBank por un importe nominal de 37.658.033 euros (37.706.945 euros a 31 de diciembre de 2019) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 495.189 euros (575.731 euros a 31 de diciembre de 2019). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 670.111 euros (671.561 euros a 31 de diciembre de 2019), sin incluir el efecto de la actualización de la deuda, estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

#### b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldo relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo
- Saldo relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2020	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	388.480	-	-	-	388.480
Deudas con entidades de crédito	86.763	2.637.730	11.670.029	22.855.085	37.249.607
Otras cuentas a pagar	125.384	59.796	28.065	447.046	660.291
<b>Total</b>	<b>600.627</b>	<b>2.697.526</b>	<b>11.698.094</b>	<b>23.302.131</b>	<b>38.298.378</b>

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	698.825	-	-	-	698.825
Deudas con entidades de crédito	143.444	4.328.428	9.326.554	23.431.326	37.229.752
Otras cuentas a pagar	127.739	99.530	200.381	168.964	596.614
<b>Total</b>	<b>970.008</b>	<b>4.427.958</b>	<b>9.526.935</b>	<b>23.600.290</b>	<b>38.525.191</b>

### 9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	53,59	27,70
Ratio de operaciones pagadas	55,89	27,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	26,19	38,97
	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.714.295	4.142.206
Total pagos pendientes	311.920	228.907

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

### 10. Personal

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Titulados, técnicos y administrativos	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2020 y 2019, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

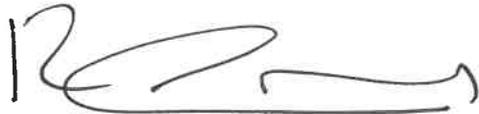
**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2020**

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 30 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**

**FIRMA**



---

D. Rafael Canales Abaitua  
Consejero



---

D. Josep Emil Cloquell Martín  
Consejero



---

D. José Luis Santos García  
Consejero





# Serrano61

SOCIMI

MARZO 2021

**ÍNDICE:**

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....	2
3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	6
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	7
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	9
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	9

## **INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD**

Como consecuencia de la incorporación de las acciones de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) a cotización en el BME Growth (en adelante el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), se preparara este informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME Growth.

### **1. INTRODUCCIÓN**

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI SA es una entidad mercantil de duración indefinida y domiciliada en Madrid, calle Serrano 61, 28006 de Madrid, con N.I.F. número A-87311361.

Fue constituida por tiempo indefinido y transformada en Sociedad Anónima mediante escritura autorizada el 20 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-604.818, inscripción 8ª.

Con fecha 12 de febrero de 2018 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

La Sociedad está regida por un Órgano de Administración, compuesta por tres consejeros y tiene como objeto social la adquisición y tenencia de activos inmobiliarios.

### **2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

La principal actividad de la Sociedad es la tenencia y explotación del centro comercial “ABC Serrano”, ubicado en Madrid, con entrada por las calles Serrano nº 61 y Paseo de la Castellana nº 32, del que es titular (el “**Centro Comercial**”).

El órgano de administración de la Sociedad es el consejo de administración, cuya principal responsabilidad es la representación y administración de los negocios de la misma.

El consejo de administración es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la Sociedad. Entre las principales funciones del consejo de administración se encuentran las siguientes: (i) Elaboración, revisión y formulación de las cuentas anuales; (ii) diseño, supervisión y mantenimiento del sistema de control interno y, en particular, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las

cuentas anuales; y (iii) valorar y dar la respuesta adecuada ante posibles conflictos de intereses. El consejo de administración se reúne, como mínimo, trimestralmente.

La composición actual del consejo de administración es de tres (3) miembros, siendo los mismos los siguientes: (i) D. Rafael Canales Abaitua (Presidente del Consejo); (ii) D. Josep Emil Cloquell Martín (Vicepresidente del Consejo); y (iii) D. José Luis Santos García (Vocal).

D. José Luis Palao Iturzaeta desempeña el cargo de Secretario no consejero, y Dña. Li Jun Chen Lin y D. Félix Ferreño Pérez desempeñan los cargos de Vicesecretarios no consejeros.

El consejo de administración cuenta con el apoyo de varios proveedores de servicios externos que son especialistas en su campo, entre los que destacan un asesor contable, un asesor legal y fiscal, y el asesor registrado.

Asimismo, la Sociedad ha externalizado los siguientes servicios de gestión:

- Externalización de los servicios de gestión del Centro Comercial: La Sociedad ha suscrito un contrato de gestión inmobiliaria con IBA Capital Partners, S.L., en virtud del cual esta entidad se encargará:
  - (i) De todos los aspectos relacionados con la gestión diaria del Centro Comercial, su comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y ulterior venta; incluyendo, entre otros: (a) de la supervisión del estado de licencias requeridas para el correcto funcionamiento del Centro Comercial, así como de la gestión por cuenta de la Sociedad de cualesquiera actuaciones se requieran para el mantenimiento de las mismas y para que el Centro Comercial opere correctamente en virtud de la normativa existente aplicable al mismo; (b) del asesoramiento a la Sociedad en el planteamiento estratégico del Centro Comercial, haciendo recomendaciones en cuanto a la comercialización y explotación en régimen de arrendamiento y posible ulterior venta del Centro Comercial; (c) del asesoramiento a la Sociedad en la determinación de la fórmula óptima de explotación del Centro Comercial y el correspondiente mix de arrendatarios del Centro Comercial de cara a optimizar su valor comercial, así como de la implementación del plan estratégico mediante la contratación de nuevos inquilinos en las condiciones más óptimas para la Sociedad; (d) de la selección y contratación por cuenta de la Sociedad de un asesor inmobiliario o *property manager* de prestigio que será el encargado de la gerencia *in situ* del Centro Comercial; (e) de la elaboración anual del presupuesto ordinario de explotación del Centro Comercial que se someterá a la aprobación del consejo de administración de la Sociedad; (f) de la tramitación de todas las facturas de proveedores del Centro Comercial; (g) de la negociación de las ofertas y, una vez obtenido el visto bueno de la Sociedad, de la contratación por cuenta de la Sociedad de las pólizas de seguro obligatorias y multirriesgo necesarias para el Centro Comercial; (h) de la preparación y entrega trimestral a la Sociedad de un informe de explotación del Centro Comercial; (i) de la propuesta a la Sociedad de la desinversión en el Centro Comercial, ya sea mediante la venta

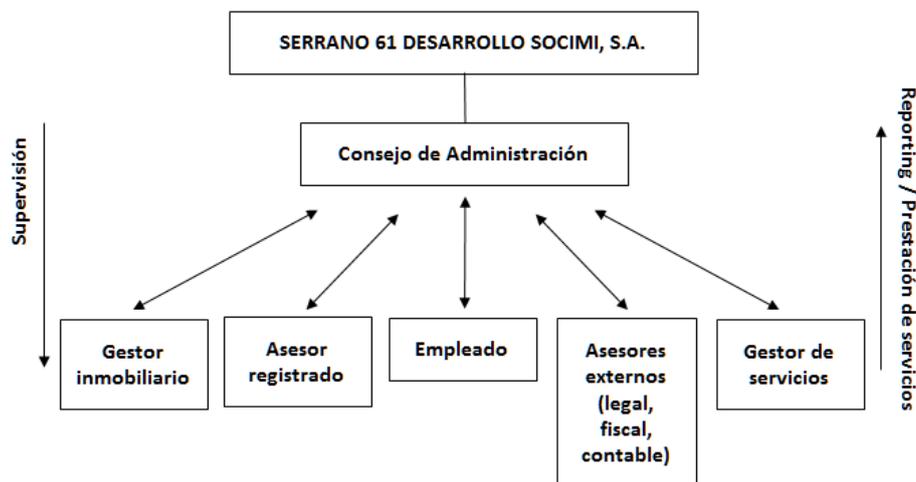
de activos o de acciones, buscando compradores del Centro Comercial en las mejores condiciones económicas posibles; y (j) del mantenimiento permanente y actualizado de la base documental del Centro Comercial.

- (ii) De determinadas labores de gestión administrativa del Centro Comercial y de la Sociedad (mediante subcontratación o mediante medios propios); incluyendo, entre otros, la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad, así como la llevanza adecuada de sus libros de comercio y contabilidad, presentación de impuestos corrientes (salvo cuando sea necesaria la contratación de un experto) y cumplimiento del resto de las obligaciones formales que le competan, excluyendo a estos efectos las obligaciones formales y fiscales que correspondan a la Sociedad para mantener el régimen de SOCIMI y aquellas derivadas de la cotización de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de contratación.
- Externalización de los servicios de gestión de la Sociedad: La Sociedad ha suscrito un contrato de servicios de gestión con Banca March, S.A., en virtud del cual esta entidad se encarga de prestar a la Sociedad los siguientes servicios: (a) asumir, con el apoyo en su caso de los asesores externos antes referidos, la gestión cotidiana de la Sociedad en todos aquellos aspectos no cubiertos bajo el contrato de servicios de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., incluyendo por ejemplo los siguientes: administración y servicios generales, asuntos financieros, regulatorios, fiscales, legales y de negocio; (b) prestar asesoramiento, asistencia y/o recomendaciones al consejo de administración de la Sociedad respecto de las cuestiones referidas en el apartado anterior; (c) coordinar la celebración de juntas generales de accionistas de la Sociedad; (d) revisar la documentación e información contable, fiscal, regulatoria o financiera que sea necesaria para preparar y auditar las cuentas y los estados financieros de la Sociedad así como las cuentas y otra información que le sea requerida a la Sociedad para dar cumplimiento a sus obligaciones de facilitar información según la normativa española; (e) participar en la preparación e implementación del plan de negocio anual y del presupuesto anual de la Sociedad, incluyendo facilitar a la Sociedad toda la información relevante que sea necesaria a tales efectos; y (f) con la información sobre el Centro Comercial que se pueda poner a disposición de la Sociedad conforme al contrato de servicios de gestión inmobiliaria suscrito con IBA Capital Partners, S.L., y aquella otra información recopilada del mercado, llevar a cabo las operaciones y las negociaciones oportunas para que la Sociedad proceda a la transmisión (directa o indirecta) del Centro Comercial, realizando o interviniendo como mediador, por cuenta de la Sociedad, todos los trámites que a estos efectos puedan resultar necesarios o convenientes, incluidas las reuniones, contactos y negociaciones que sean oportunas.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un trabajador a tiempo completo encargado de llevar a cabo funciones, y/o a dar apoyo a IBA Capital Partners, S.L. y a Banca March, S.A., en las siguientes áreas: (a) la supervisión y coordinación de los proveedores del Centro Comercial, (b) la gestión del Centro Comercial y de los inquilinos de los arrendamientos comerciales del Centro Comercial, (c) la supervisión del funcionamiento del Centro Comercial y las gestiones ante las autoridades administrativas

correspondientes y (d) el *reporting* periódico al consejo de administración en relación con su gestión.

El siguiente diagrama muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad:



### 3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Los mecanismos de control interno y gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por Banca March, S.A. (como prestador de los servicios de gestión anteriormente indicados), con el apoyo de los distintos proveedores de servicios externos y del personal laboral de la Sociedad, bajo la supervisión en todo caso del consejo de administración de la Sociedad.

Sin perjuicio de las funciones de IBA Capital Partners, S.L. y de Banca March, S.A. bajo los contratos de gestión referidos en el apartado 2 anterior, la adopción de las decisiones clave sobre el negocio de la Sociedad corresponderá, en última instancia, al consejo de administración. Al mismo se le reportará toda la información relevante necesaria para la adecuada gestión de la Sociedad incluyendo, sin carácter exhaustivo, un informe trimestral de explotación preparado por IBA Capital Partners, S.L. en el cual se incluirá, entre otras cuestiones, un breve descriptivo de cada uno de los servicios prestados por dicha entidad, un cuadro resumen de la situación de los eventuales siniestros y contenciosos, avance de obras y proyectos, inspecciones legales realizadas o incidencias con proveedores e inquilinos. En dicho informe se podrán incluir asimismo los informes de actividad de los diferentes prestadores de servicios contratados por la Sociedad. Todo ello de tal forma que, mediante el reporte de esta y otra información relevante al consejo, dicho órgano pueda ser plenamente consciente de cualquier cuestión técnica o de negocio que pueda afectar a la Sociedad y/o al Centro Comercial y, por tanto, pueda abordar dichas cuestiones de manera adecuada.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME Growth, tanto en lo

referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el sistema de control interno es adecuado:

- Reglamento interno de conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores:

La Sociedad ha definido un reglamento interno de conducta con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente con el objeto de evitar acciones y procedimientos ilícitos en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

- Capacidades, formación y experiencia del personal laboral y de los distintos asesores externos:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de la supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas desde Banca March, S.A. con la supervisión de la Sociedad): (a) Formación universitaria y postgrado; (b) Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción); (c) Experiencia en dirección financiera; y (d) Experiencia en auditoría y finanzas.

#### **4. EVALUACIÓN DE RIESGOS**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. La Sociedad junto con sus proveedores de servicios externos han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado. Como resultado de dicho proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: Posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: Carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: Posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: Falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: Modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: Nivel de endeudamiento, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, en relación con la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude, entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

## 5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo por el consejo de administración que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas para mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en el consejo de administración de la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, IBA Capital Partners, S.L. y Banca March, S.A., según corresponda bajo los contratos de gestión referidos en el apartado 2 anterior, son los encargados de implementar y ejecutar las actividades de control.

- Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por la Sociedad conjuntamente con Banca March, S.A. (como prestador de los servicios de gestión anteriormente indicados). La estrategia de la Sociedad y el objetivo que se persigue se centra en la explotación en régimen de arrendamiento del Centro Comercial y la optimización de las posibilidades de desinversión de dicho activo en el medio/largo plazo.

- Planificación y presupuestos:

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por IBA Capital Partners, S.L. y supervisado y aprobado por el consejo de administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, **IBA Capital Partners, S.L.** conjuntamente con el consejo de administración de la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

- Gestión de ingresos y cuentas a cobrar:

IBA Capital Partners, S.L. es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles, bajo la supervisión del consejo de administración de la Sociedad. IBA Capital Partners, S.L. se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los inmuebles, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otras cuestiones.

- Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos inmobiliarios, las políticas de capitalización de costes se definirán conjuntamente por el consejo de administración de la Sociedad e IBA Capital Partners, S.L.

La valoración de los activos inmobiliarios se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Sociedad procede a registrar contablemente los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada.

- Contabilidad:

IBA Capital Partners, S.L. se encargará, bajo el contrato de servicios de gestión referido en el apartado 2 anterior, de la llevanza de la contabilidad de la explotación del Centro Comercial y de la propia Sociedad.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema informático contable de reconocido prestigio que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de IBA Capital Partners, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por el consejo de administración de la Sociedad.

## **6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

Para la Sociedad la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, además de las cuentas anuales, se procede a la preparación de estados financieros intermedios con una periodicidad semestral.

La Sociedad lleva sus libros contables conforme a las normas establecidas en el Plan General Contable. Las cuentas anuales y los estados financieros intermedios de la Sociedad son elaborados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos durante el periodo de referencia. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten a auditoría financiera y los estados financieros semestrales a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

Los estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el consejo de administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, se procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período y una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

## **7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El consejo de administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del consejo.

El constante contacto con los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

**a) Información relevante que se publica en la página web de la Sociedad**

Toda la información que pueda ser considerada como información relevante se consultará con el asesor registrado. El protocolo de actuación se podría resumir de la siguiente forma:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del asesor registrado, y conforme a la Circular 15/2016) o el asesor registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de hecho relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el asesor registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al asesor registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del hecho relevante por parte de los responsables de la Sociedad y el asesor registrado.
- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el asesor registrado por parte del presidente o vicepresidente del consejo de administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado en la página web del BME Growth, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del asesor registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del asesor registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor de la Sociedad.
- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el asesor registrado.

Sin perjuicio de lo anterior, el detalle de los principios de actuación y el procedimiento a seguir por la Sociedad en relación con la información relevante de la Sociedad y la información a remitir al Mercado, se encuentran en el Reglamento

Interno de Conducta, y más concretamente por lo que marca el Punto VI del mismo “Información al Mercado”.

**b) Información que se difunda en presentaciones**

La Sociedad no tiene previsto realizar ni difundir presentaciones y por lo tanto no debe existir el riesgo de que se incluya información diferente dentro de presentaciones a la información que sea notificada al Mercado. En el caso de que se realizasen presentaciones, el consejo de administración velará por que la información que se publique en las mismas sea coherente con la información que se publique en el Mercado.

**c) Declaraciones realizadas a los medios de comunicación**

Los representantes de la Sociedad no tienen previsto hablar directamente con los medios de comunicación. Cualquier solicitud de los medios de comunicación se atenderá a través de los datos de contacto proporcionados en la web a tales efectos. En tal caso, los medios de comunicación serán redirigidos a la información que está disponible en la web, y no se dará información a los medios de comunicación antes de su publicación en el mercado y web.

En caso de que algún representante de la Sociedad hablase con los medios de comunicación, éstos son conscientes de la necesidad de limitar sus declaraciones a la información pública.

\* \* \*