

Barcelona, a 26 de abril de 2021

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 de 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 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. ("NEXT POINT" o la "Sociedad"), publica la siguiente información del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- 1) Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- 2) Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- 3) Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- 4) Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- 5) Actualización del Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente.
- 6) Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth 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 cualquier aclaración que precisen.

Atentamente,

D. David Compte
Secretario No Consejero de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y sociedades
dependientes (grupo consolidado)**

**Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre
de 2020
e Informe de Gestión consolidado del ejercicio
2020.**



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

A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (anteriormente INVESTOR360REIT SOCIMI S.A.) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance, y son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección. Para cuantificar eventuales deterioros, la Sociedad ha contratado los servicios de un experto independiente que ha efectuado sus estimaciones aplicando el método del "Descuento de los Flujos de Caja".

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración encargado por la Sociedad a un experto independiente, y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del experto independiente, y la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas.

Préstamos participativos

Descripción Tal y cómo se informa en la memoria consolidada adjunta, el Grupo ha recibido, de terceros no socios, préstamos participativos de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando, además de que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados, que estos préstamos cumplen las condiciones para ser considerados préstamos participativos, condiciones establecidas en el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y, por tanto, se consideren patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades, según lo previsto en la legislación mercantil. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Por último, hemos verificado que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

El consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el citado consejo de administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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:

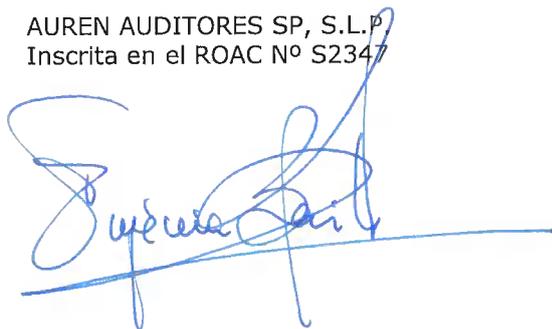
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el por el consejo de administración de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo de administración de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el consejo de administración de la Sociedad dominante 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 al consejo de administración de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC N° S2347



M^a Eugènia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC N°12.855

13 de abril de 2021



AUREN AUDITORES SP, SLP

2021 Núm. 20/21/00093

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



**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
Ejercicio 2020

ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO.....	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA.....	4
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....	6

MEMORIA CONSOLIDADA

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	11
3. CONSOLIDACIÓN	14
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	14
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	15
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	22
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	23
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	24
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE	27
10. ARRENDAMIENTOS	28
11. ACTIVOS FINANCIEROS	29
12. PASIVOS FINANCIEROS.....	30
13. PATRIMONIO NETO.....	36
14. MONEDA EXTRANJERA.....	38
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	38
16. INGRESOS Y GASTOS.....	39
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	39
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....	40
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.....	40
20. HECHOS POSTERIORES.....	40
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	42
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	42
23. OTRA INFORMACIÓN.....	43
24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	44

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (en euros)

Activo	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		23.535.519,11	19.684.941,51
I. Inmovilizado intangible	9	2.016,00	1.680,00
5. Aplicaciones Informáticas		2.016,00	1.680,00
II. Inmovilizado material	7	421.738,02	957.665,39
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		21.738,02	120.093,10
3. Anticipos del inmovilizado		400.000,00	837.572,29
III. Inversiones inmobiliarias	8	22.392.663,01	18.293.508,12
1. Terrenos		10.831.572,10	9.843.966,65
2. Construcciones		11.561.090,91	8.449.541,47
V. Inversiones financieras a largo plazo	11	719.102,08	432.088,00
5. Otros activos financieros		719.102,08	432.088,00
B) ACTIVO CORRIENTE		5.251.787,14	2.024.941,02
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		970.775,11	1.220.603,97
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	27.230,25	216.573,51
b) Clientes por ventas y prest.servicios CP		27.230,25	216.573,51
3. Deudores varios	11, 21	324.680,48	322.101,29
6. Hacienda pública deudora	15	618.864,38	681.929,17
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	11	4.281.012,03	804.337,05
1. Tesorería		4.281.012,03	804.337,05
TOTAL ACTIVO (A+B)		28.787.306,25	21.709.882,53

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO		1.259.786,49	-1.666.507,17
A-1) Fondos propios		1.259.786,49	-1.666.507,17
I. Capital	13	5.042.611,00	63.000,00
1. Capital escriturado		5.042.611,00	63.000,00
II. Prima de emisión	13	180.565,45	0,00
III. Reservas	13	-13.016,52	-13.016,52
2. Otras reservas		-13.016,52	-13.016,52
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	13	-208.782,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	4	-1.716.490,65	-91.666,85
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-1.716.490,65	-91.666,85
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado	4	-2.025.100,79	-1.624.823,80
B) PASIVO NO CORRIENTE		25.070.484,76	21.825.502,35
II. Deudas a largo plazo	2, 12, 13	25.070.484,76	21.825.502,35
2. Deudas con entidades de crédito	8	6.110.684,76	4.085.902,35
5. Otros pasivos financieros		18.959.800,00	17.739.600,00
C) PASIVO CORRIENTE		2.457.035,00	1.550.887,35
III. Deudas a corto plazo	12	1.971.338,45	835.219,52
2. Deudas con entidades de crédito	8	322.320,73	135.961,67
5. Otros pasivos financieros		1.649.017,72	699.257,85
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p	21	0,00	507.124,12
2. Otras deudas y partes vinculadas		0,00	507.124,12
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		485.696,55	208.543,71
3. Acreedores varios	12	424.304,35	153.610,54
4. Remuneraciones pendientes de pago		8.873,75	0,00
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	52.518,45	54.933,17
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		28.787.306,25	21.709.882,53

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este balance de situación consolidado.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020 (en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	21, 22	390.635,72	121.885,02
b) Prestaciones de servicios		390.635,72	121.885,02
5. Otros ingresos de explotación		0,00	842,87
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		0,00	842,87
6. Gastos de personal	16	-270.576,51	-106.409,34
a) Sueldos, salarios y asimilados		-220.463,91	-84.899,38
b) Cargas Sociales		-50.112,60	-21.509,96
7. Otros gastos de explotación		-861.462,51	-600.044,16
a) Servicios exteriores		-834.089,36	-564.071,61
b) Tributos		-27.373,15	-35.972,55
8. Amortización del inmovilizado	7, 8, 9	-83.192,10	-32.349,52
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmov.	8	60.650,28	-271.208,15
12. Otros Resultados		-1,63	-160,09
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-763.946,75	-887.443,37
14. Ingresos financieros		1.259,97	4,02
b) De terceros		1.259,97	4,02
15. Gastos financieros	21	-1.262.414,01	-737.384,45
a) Empresas del grupo		-7.751,74	-23.511,58
b) Por deudas con terceros		-1.254.662,27	-713.872,87
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-1.261.154,04	-737.380,43
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15	-2.025.100,79	-1.624.823,80
A.4) RESULT. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		-2.025.100,79	-1.624.823,80
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4	-2.025.100,79	-1.624.823,80
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-2.025.100,79	-1.624.823,80

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020 (en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-2.025.100,79	-1.624.823,80
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-2.025.100,79	-1.624.823,80
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-2.025.100,79	-1.624.823,80

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020 (en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participacio- nes en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	63.000,00	0,00	-4.559,53	0,00	0,00	-91.666,85	0,00	-33.226,38
I. Ajustes por cambios de criterio 2018								0,00
II. Ajustes por errores 2018								0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	63.000,00	0,00	-4.559,53	0,00	0,00	-91.666,85	0,00	-33.226,38
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos						-1.624.823,80	0,00	-1.624.823,80
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital								0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0,00
3. (-) Distribución de dividendos								0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)								0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios								0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos								0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios								0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-8.456,99	0,00	-91.666,85	91.666,85	0,00	-8.456,99
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	63.000,00	0,00	-13.016,52	0,00	-91.666,85	-1.624.823,80	0,00	-1.666.507,17
I. Ajustes por cambios de criterio 2019								0,00
II. Ajustes por errores 2019								0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	63.000,00	0,00	-13.016,52	0,00	-91.666,85	-1.624.823,80	0,00	-1.666.507,17
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos						-2.025.100,79	0,00	-2.025.100,79
II. Operaciones con socios o propietarios	4.979.611,00	180.565,45	0,00	-208.782,00	0,00	0,00	0,00	4.951.394,45
1. Aumentos (reducciones) de capital	4.979.611,00	180.565,45		-208.782,00				4.951.394,45
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0,00
3. (-) Distribución de dividendos								0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)								0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios								0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos								0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios								0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.624.823,80	1.624.823,80	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.042.611,00	180.565,45	-13.016,52	-208.782,00	-1.716.490,65	-2.025.100,79	0,00	1.259.786,49

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrada de este estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020 (en euros)

	NOTAS	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-2.025.100,79	-1.624.823,80
2. Ajustes del resultado		1.283.695,86	1.040.938,10
a) Amortización del inmovilizado (+)	7, 8, 9	83.192,10	32.349,52
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	-60.650,28	271.208,15
g) Ingresos financieros (-)		-1.259,97	-4,02
h) Gastos financieros (+)		1.262.414,01	737.384,45
3. Cambios en el capital corriente		526.981,70	-952.440,38
a) Existencias (+/-)		0,00	25.306,40
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		249.828,86	-1.156.764,18
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	3.822,60
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		277.152,84	175.194,80
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.261.154,04	-737.380,43
a) Pago de intereses (-)		-1.262.414,01	-737.384,45
c) Cobro de intereses (+)		1.259,97	4,02
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		-1.475.577,27	-2.273.706,51
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-3.873.119,42	-15.497.539,42
b) Inmovilizado intangible	9	-336,00	-1.680,00
c) Inmovilizado material	7	-402.232,61	-121.969,31
d) Inversiones inmobiliarias	8	-3.183.536,73	-14.942.540,11
e) Otros activos financieros	11	-287.014,08	-431.350,00
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00	59.413,11
c) Inmovilizado material	7	0,00	59.413,11
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-3.873.119,42	-15.438.126,31
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.951.394,45	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13	5.160.176,45	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	13	-208.782,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		3.873.977,22	18.417.176,38
a) Emisión		4.555.459,87	18.569.117,52
2. Deudas con entidades de crédito (+)		2.385.000,00	4.230.000,00
5. Otras deudas (+)		2.170.459,87	14.339.117,52
b) Devolución y amortización de:		-681.482,65	-151.941,14
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-174.358,53	-7.635,98
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-507.124,12	-144.305,16
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a) Dividendos (-)		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		8.825.371,67	18.417.176,38
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		3.476.674,98	705.343,56
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		804.337,05	98.993,49
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.281.012,03	804.337,05
Diferencia		3.476.674,98	705.343,56

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante del Grupo o NEXTPOINT) se constituyó el 8 de MAYO de 2018 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A67218867.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L., con fecha 16 de julio de 2018 cambió de denominación a INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y con fecha 15 de enero de 2020 cambió de denominación a la actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Con fecha 22 de Mayo de 2019 cambió a su actual domicilio situado en Vía Laietana, 57 Piso 3-2 en Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. CNAE: 4110.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

La información relacionada con el gobierno corporativo y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad www.nextpointsocimi.com.

Sociedades Dependientes

Las filiales o sociedades dependientes son:

Denominación social y domicilio social	Fecha constitución	Objeto social	Participación	Capital social
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00

Régimen de SOCIMI

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, viviendas turísticas y residencias geriátricas, mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante del grupo NEXTPPOINT empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), con un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas, que asciende a 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado 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). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

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

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

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

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI 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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo
El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS).

En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan desde julio de 2020 en el BME Growth (anteriormente denominado MAB).

- Obligación de información.
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación dentro del período establecido legalmente.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 31 de marzo de 2020 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco Normativo

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el R.D. 1159/2010, las cuales fueron modificadas por el R.D. 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido obtenidas de los registros contables del Grupo y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2020.

Las presentes cuentas anuales consolidadas son sometidas a auditoría de cuentas.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.5 Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivos consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio 2019.

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

La valoración del posible deterioro 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, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

El Grupo encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible corresponde al ejercicio 2020. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se han producido indicios de deterioro, excepto los provisionados en el presente ejercicio por importe total acumulado de 211 miles de euros (271 miles de euros en el ejercicio anterior), ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2020.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

2. Desequilibrio patrimonial. Si bien las pérdidas consolidadas registradas en el presente ejercicio y en ejercicios anteriores motivan que el patrimonio neto sea inferior al capital social, el Grupo formula las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento. El Grupo dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 18,9 millones de euros (17,7 millones a 31 de diciembre de 2019). Tal y como se indica en la nota 13.5, estos préstamos son considerados mayor valor del Patrimonio Neto a efectos de su valoración.
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
5. El efecto del COVID-19 en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.
El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.
El Grupo ha recibido préstamos ICO por importe total de 505 miles de euros y ha solicitado carencia de un año para los préstamos, para mejorar la liquidez puntual de éste.

El Grupo acumula pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha y salida a cotización de la Sociedad Dominante, pero con el actual plan de negocios se prevé que esta situación se revierta. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición, excepto por un inmueble que ha sido deteriorado, por lo que posee plusvalías tácitas en sus inversiones.

A pesar de que las estimaciones se han producido sobre la base de la mejor información disponible a fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) posteriormente, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva (ver nota 20 de Hechos posteriores).

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en estimaciones y criterios contables

Durante el presente ejercicio 2020, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior..9 Corrección de errores contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

2.10 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de las cuentas anuales consolidadas, ya que todas las sociedades del Grupo cierran a 31 de diciembre de cada ejercicio.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a las Sociedades Dependientes, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas que deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación ni diferencia negativa de consolidación, debido a que las Sociedades Dependientes han sido constituidas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo. Por tanto, la toma de control se produce en el mismo momento de la constitución de las Sociedades Dependientes.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2020 ha decidido traspasar el resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, que ascendió a 43.803,80 euros de beneficios (pérdidas por importe de 48.063,05 euros en el ejercicio anterior), a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.

- b) Al menor el 50 por 100 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 2 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 juntamente 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 establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

Dadas las pérdidas que acumula el Grupo no existen dividendos a cuenta.

Las pérdidas del Grupo del ejercicio 2019 que ascendieron a 1.624.823,80 euros (91.666,85 euros de pérdidas en el ejercicio anterior) han sido traspasadas a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades, con la excepción de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente que no son activo según la normativa contable vigente para la Sociedad Dominante del Grupo. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto

El capital social y el resto de partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dependiente del Grupo.

5.3 Operaciones y saldos del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

5.4 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

5.5 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Las amortizaciones se han establecido 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 sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	3
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

5.6 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de éstos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil en 50 años, en función de la actividad que se desarrolla en sus inmuebles o bien administrativa o productiva.

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujo futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo 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.

5.7 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendamiento sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2020 (ni a 31 de diciembre de 2019) el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamientos operativos

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en las cuentas anuales consolidadas conforme a su naturaleza, incrementando por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos 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 período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.8 Instrumentos financieros

5.8.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación las cuentas anuales consolidadas. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance de situación consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance de situación consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.8.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.8.3 Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio propio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de la operación. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se registran directamente contra el patrimonio propio como menores reservas o en la cuenta de explotación, según proceda.

5.9 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizado el período de dos años, dado que con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB).

5.10 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del período en que se producen.

5.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.12 Gastos de personal: compromisos por pensiones e indemnizaciones por despido

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.13 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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

5.16 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.17 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

5.18 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios durante el presente ejercicio ni el anterior.

5.19 Estado de flujos de efectivo consolidado

El Estado de flujos de efectivo consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) 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.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Éste proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

El Grupo no opera con divisas.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que el Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6.4 Riesgo Fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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 siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	961.777,60
(+) Entradas	402.232,61
(+/-) Traspasos	-937.924,70
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	426.085,51

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	4.112,21
(+) Aumento dotaciones	235,28
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.347,49

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	421.738,02
--	-------------------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	899.221,40
(+) Entradas	121.969,31
(-) Salidas	-59.413,11
SALDO FINAL BRUTO	961.777,60

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	4.112,21
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.112,21

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	957.665,39
--	-------------------

Al 31 de diciembre de 2020 todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2020, ni tampoco a 31 de diciembre de 2019.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No se han activado costes financieros, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

En el apartado de anticipos de inmovilizado, se incluyen los anticipos para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias, pagados por la sociedad dependiente VIV BUILDINGS 5, S.L.U. 400.000,00 euros en concepto de arras para la adquisición de un inmueble en enero de 2021. En el ejercicio anterior LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, REIT VIRGEN, S.L.U. y VIV BUILDINGS 3, S.L.U. por importes de 558.598,47 euros, 81.973,82 euros y 197.000 euros, respectivamente.

El total del epígrafe de anticipos de inmovilizado por ejercicios asciende a 400.000,00 euros a 31 de diciembre de 2020 y a 837.572,29 euros a 31 de diciembre de 2019.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	18.596.673,26
(+) Entradas	3.183.536,73
(+/-) Traspasos	937.924,70
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	22.718.134,69

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	31.956,99
(+) Aumento dotaciones	82.956,82
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	114.913,81

Movimientos del deterioro de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	271.208,15
(+) Aumento dotaciones	210.557,87
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-271.208,15
SALDO FINAL BRUTO	210.557,87

VALOR NETO CONTABLE INVERSIONES INMOBILIARIAS	22.392.663,01
--	----------------------

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	3.654.133,15
(+) Entradas	14.942.540,11
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	18.596.673,26

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	3.719,68
(+) Aumento dotaciones	28.237,31
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	31.956,99

Movimientos del deterioro de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	271.208,15
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	271.208,15

VALOR NETO CONTABLE INVERSIONES INMOBILIARIAS	18.293.508,12
--	----------------------

Al 31 de diciembre de 2020 todos los inmuebles considerados Inversiones inmobiliarias se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2020, ni tampoco a 31 de diciembre de 2019.

Existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles. En el presente ejercicio se ha dotado en la sociedad REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U. por importe de 210.557,87 euros (271.208,15 euros en el ejercicio 2019 en la sociedad REIT VIRGEN,S.L.U., aplicados en el presente ejercicio). El resultado neto por deterioros es de 60.650,28 euros de beneficios (271.208,15 euros de pérdidas en 2019).

No se han activado costes financieros, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No se han producido bajas durante el ejercicio 2020 ni 2019.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a (en euros):

CONCEPTO	2020	2019
TERRENOS	10.831.572,10	9.843.966,65
CONSTRUCCIÓN	11.561.090,91 ^(a)	(b) 8.449.541,47
TOTAL	22.392.663,01	18.293.508,12

(a) Incluye un deterioro por importe de 210.557,87 euros

(b) Incluye un deterioro por importe de 271.208,15 euros

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2020 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre (las cifras están expresadas en euros):

Dirección	Fecha de adquisición	Sociedad propietaria	COSTE ADQUISICIÓN				Valor tasación
			Valor del terreno	Valor de la construcción	Amortización acumulada	Valor neto contable	
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	01/10/2018	REIT PAMPLONA 59, SLU	505.030,46	1.112.856,01	48.233,77	1.569.652,70	1.740.000,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)	05/10/2018	REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	1.458.048,16	612.509,71	0,00	2.070.557,87	1.860.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	15/02/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	684.553,00	994.491,36	0,00	1.679.044,36	2.020.000,00
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	13/03/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	592.283,97	816.910,15	0,00	1.409.194,12	1.530.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble)	18/06/2019	REIT RIBERA, SLU	3.696.725,58	2.676.421,58	0,00	6.373.147,16	6.400.000,00
Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,73	704.916,06	0,00	1.261.667,79	1.400.000,00
Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,42	622.447,23	0,00	1.179.198,65	1.400.000,00
Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble)	16/10/2019	REIT VIRGEN, SLU	518.079,58	646.256,34	0,00	1.164.335,92	1.350.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	299.738,32	553.817,78	11.983,22	841.572,88	1.430.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	270.709,85	1.145.800,12	25.005,15	1.391.504,82	1.770.000,00
Varsovia, 16 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	472.700,59	472.291,42	10.086,27	934.905,74	1.720.000,00
Varsovia, 18 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	232.593,99	434.430,28	9.381,60	657.642,67	
Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	03/04/2020	VIV BUILDINGS 3, SLU	987.605,45	1.093.414,55	10.223,80	2.070.796,20	2.100.000,00
TOTALES			10.831.572,10	11.886.562,59	114.913,81	22.603.220,88	24.720.000,00
DETERIORO INMUEBLE CALLE PIE DE LA CRUZ, 14						-210.557,87	
TOTAL VALOR NETO CONTABLE						22.392.663,01	

Los inmuebles propiedad de las sociedades REIT PAMPLONA 59, S.L.U., VIV BUILDINGS 1, S.L.U. y VIV BUILDINGS 3, S.L.U. son los que actualmente se encuentran arrendados.

- Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 388.119,40 euros a 31 de diciembre de 2020 (121.885,02 euros a 31 de diciembre de 2019).
- Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 208.071,68 euros durante el ejercicio 2020 (215.623,38 euros a 31 de diciembre de 2019).

- d)
d) Existen bienes con garantía real, según el siguiente detalle:

INMUEBLE HIPOTECADO	TOTAL EUROS
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	800.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (*)	4.190.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn) Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona) Varsovia, 16 Barcelona Varsovia, 18 Barcelona	1.740.000,00
Virgen, 24 Valencia (**)	2.200.000,00
Virgen, 28 Valencia (**)	
Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	1.180.000,00
TOTAL	10.110.000,00

(*) Si bien el préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 es de 1,69 millones de euros: este préstamo se irá disponiendo contra certificaciones cuando empiecen las obras.

(**) Si bien el préstamo total firmado es de 2,2 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 es de 700 mil euros: este préstamo se irá disponiendo contra certificaciones cuando empiecen las obras.

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2020 por préstamos hipotecarios asciende a 5.738.503,50 euros a largo plazo (4.085.902,35 euros en el ejercicio anterior) y a 227.397,37 euros a corto plazo (135.961,67 euros en el ejercicio anterior).

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	1.680,00
(+) Entradas	336,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.016,00
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.016,00

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31-12-2019
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	1.680,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.680,00
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	1.680,00

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual, aunque en el presente ejercicio aún no se ha iniciado su amortización ya que su puesta en marcha total no es hasta el ejercicio 2021.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

10. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

El Grupo no tiene arrendamientos financieros como tales.

Arrendamientos operativos

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida no superior a los 10 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción. A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	a 31.12.2020 (Euros)	a 31.12.2019 (Euros)
Hasta 1 año	436.479,84	344.544,60
Más de 1 año hasta 5 años	1.773.998,71	0,00
Más de 5 años	5.192.695,31	0,00
TOTAL	7.403.173,86	344.544,60

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.
El Grupo no tiene gastos por arrendamientos operativos relevantes.

11. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	706.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	13.102,08
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	719.102,08

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2019	Importe 2019	Importe 2019
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	428.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	4.088,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	432.088,00

Los activos a largo corresponden a Fianzas a largo plazo constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, además de cuatro imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT Pamplona) con vencimiento 2031, por importe de 349.000 euros (REIT Ribera) con vencimiento el 14 de octubre de 2022, por importe de 128.000 euros (VIV BUILDINGS 3, S.L.U.) con vencimiento en el ejercicio 2021 (prorrogable de forma tácita), y por importe de 150.000 euros (REIT Virgen) con vencimiento en el ejercicio 2023, todos como prendas de préstamos bancarios y hipotecarios.

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	351.910,73
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	351.910,73

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2019	Importe 2019	Importe 2019
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	538.674,80
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	538.674,80

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

El importe de la tesorería asciende a 4.281.012,03 euros a 31 de diciembre de 2020 (804.337,05 euros a 31 de diciembre de 2019).

12 PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Débitos y partidas a pagar	6.110.684,76	0,00	18.959.800,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6.110.684,76	0,00	18.959.800,00

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Débitos y partidas a pagar	322.320,73	0,00	2.082.195,82
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	322.320,73	0,00	2.082.195,82

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2019	Importe 2019	Importe 2019
Débitos y partidas a pagar	4.085.902,35	0,00	17.739.600,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.085.902,35	0,00	17.739.600,00

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2019	Importe 2019	Importe 2019
Débitos y partidas a pagar	135.961,67	0,00	1.359.992,51
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	135.961,67	0,00	1.359.992,51

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de Inversiones inmobiliarias.

Existen fianzas recibidas a largo plazo por importe de 97.700 euros (500 euros en el ejercicio anterior) y 7.700,00 euros a corto plazo (13.900 euros en el ejercicio anterior).

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	322.320,73	570.010,93	947.093,97	874.091,38	829.230,27	2.890.258,21	6.433.005,49
Acreeedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas	1.649.017,72	902.500,00	2.244.600,00	14.532.000,00	1.183.000,00	97.700,00	20.608.817,72
Deudas con empresas vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeedores comerciales y otras ctas. a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros acreedores	433.178,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	433.178,10
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2.404.516,55	1.472.510,93	3.191.693,97	15.406.091,38	2.012.230,27	2.987.958,21	27.475.001,31

Para las otras deudas que corresponden a las fianzas por arrendamientos, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años.

En el presente ejercicio el Grupo ha firmado 3 préstamos ICO por un importe total de 505 miles de euros.

El tipo de interés medio ponderado de endeudamiento bancario es el de mercado es el 2,60%, que oscila entre un 1,5% y un 2,75% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

El Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que son préstamos participativos todos los que tienen vencimiento a largo plazo, según el siguiente detalle:

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI360 PIE CRUZ 14 LP	
LIMITE	2.250.000	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	05/10/2023	
SALDO A LARGO PLAZO	2.244.600,00	2.244.600,00
SALDO A CORTO PLAZO	401.178,11	401.178,11
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	180.059,95	180.059,95

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019, aunque la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 05/10/2018.

Para REIT PAMPLONA 59, S.L.U.:

		TOTAL
Préstamos a largo plazo		
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019 (a)	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	
LIMITE	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	01/04/2022	
SALDO A LARGO PLAZO	902.500,00	902.500,00
SALDO A CORTO PLAZO	88.966,83	88.966,83
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	54.298,33	54.298,33

(a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/10/2018.

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

		TOTAL
Préstamos a largo plazo		
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 RIBERA LP	
LIMITE	5.952.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	18/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	5.952.000,00	5.952.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	548.820,17	548.820,17
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	358.098,42	358.098,42

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2019.

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

		TOTAL
Préstamos a largo plazo		
FECHA FORMALIZACIÓN:	18/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI360 LEP 28 ALB 10 LP	
LIMITE	2.544.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	15/03/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	2.544.000,00	2.544.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	279.568,40	279.568,40
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	135.058,15	135.058,15

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 18/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 15/03/2019 para el primer tramo y el 15/03/2019 para el segundo.

Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 VIRGEN 24 28 LP	
LIMITE	3.696.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	16/10/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	3.696.000,00	3.696.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	328.375,16	328.375,16
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	222.374,90	222.374,90

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 16/10/2019 para el primer tramo y el 16/10/2019 para el segundo tramo.

Para VIV BUILDINGS 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 VOSTRA YR 1 LTD	
LIMITE	2.400.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	18/11/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	2.340.000,00	2.340.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	394,56	394,56
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	144.394,56	144.394,56

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/11/2019.

Para VIV BUILDINGS 3, S.L.U.:

		TOTAL
Préstamos a largo plazo		
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/12/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 EMPURIA BRAVA LIMITED PARTNERSHIP	
LIMITE	1.183.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	28/12/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	1.183.000,00	1.183.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	777,86	777,86
INTERESES EJERCICIO 31/12/20	777,86	777,86

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/12/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 28/12/2020.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. asciende a un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. ascendía a 63.000 euros y está representado por 63.000 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 (elevado a público el 3 de abril de 2020) de la Sociedad Dominante se acordó aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 euros. Estas nuevas acciones son emitidas sin prima de emisión.

Con fecha 28 de abril de 2020 (elevado a público el 30 de abril de 2020) se procedió a ampliar el capital por importe de 449.808 euros, fijando el capital social en la cuantía de 950.000 euros. Estas nuevas acciones son emitidas con prima de emisión de 4.273.176,45 euros.

La Junta de Accionistas del 13 de mayo de 2020 (elevado a público el 14 de mayo de 2020) se acordó aumentar el capital social 4.092.611 euros, con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5.30801 euros, fijando el capital social en 5.042.611 euros.

Por tanto, el capital social a 31 de diciembre de 2020 asciende a un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

Las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial.

Al 31 de diciembre de 2020 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	17,95%
Ofer Lior	13,16%
Liron Sason	13,16%

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 7 de enero de 2021 en el BME Growth.

13.2 Prima de emisión

Tras las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad Dominante se ha generado una prima de emisión de 180.565,45 euros.

13.3 Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
OTRAS RESERVAS	-13.016,52	-13.016,52
TOTAL RESERVAS	-13.016,52	-13.016,52

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dividendos

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos. Caso de procederse a su reparto se realizaría según el criterio descrito en la Nota 4, apartado de Limitaciones a la distribución de dividendos.

13.4 Acciones propias

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hace efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.878 acciones propias que representan un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias asciende a 208.782,00 euros.

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2020 con acciones propias.

13.5 Cálculo del Patrimonio Neto considerando el efecto de los préstamos participativos

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.6 y 12, ascienden según al siguiente detalle a (en euros):

	2020	2019
TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE	1.259.786,49	-1.666.507,17
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS	18.662.100,00	17.739.100,00
TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS	19.921.886,49	16.072.592,83

14. MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional en la cual se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas es el euro, y no existen transacciones con moneda extranjera.

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente (en euros):

	A 31/12/2020		A 31/12/2019	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IVA	615.122,64		681.929,17	
RETENCIONES IMP. SOC.	3.741,74		0,00	
IRPF + SEG. SOCIAL		52.518,45		54.933,17
TOTAL	618.864,38	52.518,45	681.929,17	54.933,17

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2019) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Sociedad Dominante en el año 2018 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 finalizado el 31 de diciembre de 2020. El Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la

Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de ellos 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 consolidadas.

15.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

15.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la sociedad en el régimen de SOCIMI.

15.6 Otra información

No existen otros datos relevantes a revelar.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes, tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados".

c. Gastos de personal y plantilla media

	31/12/2020	31/12/2019
SUELDOS Y SALARIOS	220.463,91	84.899,38
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	50.112,60	21.509,96
TOTAL	270.576,51	106.409,34

Plantilla media:

Categorías y niveles	2020		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0	3,5	0	1,5
Otro personal	2,46	1,75	0,83	1,58
Total	2,46	5,25	0,83	3,08

No existe personal con discapacidad reconocida.

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen provisiones ni contingencias relevantes registradas o revelar.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, caso de ser necesario diferencia entre:

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

- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en las cuentas anuales consolidadas, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

20. HECHOS POSTERIORES

El día 22 de enero de 2021, la Sociedad VIV BUILDINGS 5, SLU formalizó en escritura pública la adquisición de 1 inmueble con 19 plazas de aparcamiento con una superficie útil total de 2.165,23 m² y que integran una residencia geriátrica sita en la calle Tordera número 2 de la ciudad de Mataró (Barcelona). El precio de la adquisición ha sido de 3.780.000 € (impuestos excluidos).

Esta adquisición ha sido financiada en un 40% mediante fondos propios de la sociedad y en un 60% con un préstamo por importe de dos millones doscientos ochenta mil euros (2.268.000.-€), con garantía hipotecaria sobre los activos, concedido por BANCO SABADELL, S.A. Esta financiación tiene una duración de 15 años y con amortizaciones mensuales a un tipo de interés fijo de un 2,70%.

De manera simultánea a la adquisición todos los activos quedan arrendados el mismo día 22 de enero mediante contrato con el operador especializado RESIDENCIA D'AVIS VORAMAR, S.L. con una duración de 25 años de los cuales los 10 primeros años serán de obligado cumplimiento y una rentabilidad media del 6,72%.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, los accionistas, el Consejo de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

La sociedad ROI 369 LTD se considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la sociedad INVEST 360 LTD se considera también parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante).

Las otras deudas y préstamos con partes vinculadas a corto plazo han sido liquidados durante el presente ejercicio.

El detalle de las operaciones entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas en el ejercicio anterior era:

Para NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.:

Otras deudas con otras partes vinculadas		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	29/11/2018	
PRESTAMISTA	ROI360 LTD	
LIMITE	240.000,00	
TIPO INTERÉS	6%	
VENCIMIENTO	29/11/2019	
SALDO A CORTO PLAZO	256.122,74	256.122,74
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	16.122,74	16.122,74

Había saldos pendientes a 31 de diciembre de 2019 con partes vinculadas de pasivo a corto que asciendían a 399,04 euros con Property BJ.

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Otras deudas con otras partes vinculadas		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	09/09/2018	
PRESTAMISTA	INVEST 360 LTD	
LIMITE	197.500	
TIPO INTERÉS	6%	
VENCIMIENTO	09/03/2019	
SALDO A CORTO PLAZO	218.391,52	218.391,52
INTERESES EJERCICIO 31/12/19	20.891,52	20.891,52

El prestamista ha pagado por cuenta del acreditado gasto asociados a la adquisición y mejora del inmueble de la c/ Pie de la Cruz 14 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.

En relación con los préstamos y cuentas corrientes indicados en este apartado:

- no se han recibido ni ofrecido garantías;
- la contraprestación de todos ellos ha sido dineraria;
- no se han realizado correcciones por saldos de dudoso cobro;
- no se han reconocido gastos por deudas incobrables.

Existen saldos con otras partes vinculadas por importe de (en euros):

	2020	2019
NIR TUVIA GOLBERG	0,00	21.165,98
OMER RABINOVITZ	0,00	11.443,88
TOTAL	0,00	32.609,86

El resumen de los saldos con partes vinculadas es (en euros):

	2020	2019
PASIVOS A LARGO PLAZO	0,00	0,00
PASIVOS A CORTO PLAZO	0,00	507.124,12
INTERESES PENDIENTES DE PAGO	0,00	37.014,26
INT. DEVENGADOS VINC. EN P&G	7.751,74	23.511,58

Se han devengado ingresos con partes vinculadas por importe de 1.800 euros (la misma cifra que en el ejercicio anterior) y existen saldos deudores por importe de 484 euros (la misma cifra en el ejercicio anterior).

Se han formalizado cinco contratos en concepto de *Corporate Management Fee* por los servicios prestados por la Sociedad Dominante por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), y adicionalmente servicios de contabilidad y administración con cuatro de las SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.).

Management Fees	2020 (en euros)	2019 (en euros)
Importe devengado	65.277,08	413.253,81
Importe facturado	104.377,03	551.005,08
Importe periodificado	176.900,87	137.751,27

El volumen de transacciones con la Sociedad Value B and J RE, S.L. asciende a 274.417,16 euros (698.938 euros en el ejercicio 2019).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

En el ejercicio anterior no existía personal de alta dirección como tal, recayendo esta función en el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. En el presente ejercicio los sueldos correspondientes a la alta dirección ascienden a 157.781,83 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
Alquiler de bienes inmuebles	682	390.635,72	121.885,02
Total actividades		390.635,72	121.885,02

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
Mercado Nacional	390.635,72	121.885,02
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
TOTAL	390.635,72	121.885,02

23. OTRA INFORMACIÓN

Garantías

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

CONCEPTO	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	21,53	26,83

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 ascienden a 5.000,00 euros (3.800,00 euros para el ejercicio 2019) y los honorarios devengados por la auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes ascienden a 40.200,00 euros (36.500,00 euros en el ejercicio 2019). AUREN ha prestado otros servicios relacionados con la auditoría durante el ejercicio por importe de 23.350,00 euros a la Sociedad Dominante (4.750,00 euros en el ejercicio 2019). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2020 a todas las sociedades del grupo han ascendido a 76.471,56 euros (43.784,40 euros en el ejercicio 2019).

24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

a)	Reservas 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.	No existen
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que el Gupo ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que el Grupo ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos

d)	<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas</p>
e)	<p>Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores</p>	<p>N/A</p>

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver constitución sociedades dependientes en Nota 1 de la presente memoria
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	<p>Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria</p> <p>Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades Reit Pamplona 59, S.L., Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 1, SL Sociedad Unipersonal y VIV BUILDING 3, SL Sociedad Unipersonal</p>
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

En Barcelona, a 24 de marzo de 2021, quedan formuladas las Cuentas Anuales Consolidadas, que se componen del Balance de Situación Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, que se componen de 47 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Omer Rabinovitz
(Presidente)



D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)



D. Liron Sason
(Vocal)



D. Ofer Lior
(Vocal)





NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado
Ejercicio 2020



NEXTPPOINT CAPITAL SOMICI, S.A. y Sociedades Dependientes (grupo consolidado)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

La Sociedad Dominante y el resto de Sociedades Dependientes empezaron su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, la cual se ha empezado a consolidar en los ejercicios 2019 y 2020 y futuros, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta ley.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante del Grupo NEXTPPOINT empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), por lo que se dan por cumplidas todas las condiciones iniciales establecidas en la legislación de SOCIMI.

La evolución de los negocios del Grupo queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido el Grupo con terceros -proveedores-, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras del Grupo.

Los principales riesgos del Grupo son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria consolidada del Grupo, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria consolidada se describen los principales aspectos en relación al personal y medioambiente.

También cabe destacar los posibles efectos del COVID-19 en la formulación del presente informe de gestión. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

2. HECHOS POSTERIORES

El día 22 de enero de 2021, la Sociedad VIV BUILDINGS 5, SLU formalizó en escritura pública la adquisición de 1 inmueble con 19 plazas de aparcamiento con una superficie útil total de 2.165,23 m² y que integran una residencia geriátrica sita en la calle Tordera número 2 de la ciudad de Mataró (Barcelona). El precio de la adquisición ha sido de 3.780.000 € (impuestos excluidos).

Esta adquisición ha sido financiada en un 40% mediante fondos propios de la sociedad y en un 60% con un préstamo por importe de dos millones doscientos ochenta mil euros (2.268.000.-€), con garantía hipotecaria sobre los activos, concedido por BANCO SABADELL, S.A. Esta financiación tiene una duración de 15 años y con amortizaciones mensuales a un tipo de interés fijo de un 2,70%.

De manera simultánea a la adquisición todos los activos quedan arrendados el mismo día 22 de enero mediante contrato con el operador especializado RESIDENCIA D'AVIS VORAMAR, S.L. con una duración de 25 años de los cuales los 10 primeros años serán de obligado cumplimiento y una rentabilidad media del 6,72%.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO.

La evolución prevista del Grupo se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra el Grupo.

La proyección realizada de los parámetros presenta del Grupo, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero del Grupo con un rendimiento adecuado.

El Business Plan se adaptará a la situación actual en cada momento que pueda generarse en el futuro en función de los efectos derivados del COVID-19.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2020 ni en el ejercicio anterior.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria consolidada.

6. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante se hace efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.878 acciones propias que representan un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias asciende a 208.782,00 euros.

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2020 con acciones propias.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

CONCEPTO	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21,53	26,83

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

En Barcelona, a 24 de marzo de 2021, queda formulado el Informe de Gestión Consolidado cerrado el 31 de diciembre de 2020, que se componen de 4 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Omer Rabinovitz
Sason

(Presidente)

D. Nir Tuvia Goldberg

(Vocal)

D. Liron

(Vocal)

D. Ofer Lior

(Vocal)

D. David Compte Anguela, Secretario (no miembro) del Consejo de Administración de la sociedad dominante **NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.** (en adelante, el "**Grupo**")

C E R T I F I C A :

Que las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado adjuntos del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 correspondientes al Grupo, han sido numerados en el siguiente orden:

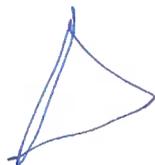
- | | |
|---|--------|
| - Balance de Situación consolidado | Pág. |
| 3 | |
| - Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada | Pág. 4 |
| - Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto | Pág. 5 |
| - Estado de flujos de efectivo consolidado | Pág. 6 |
| - Memoria consolidada | Pág. |
| 7 - 47 | |
| - Informe de Gestión consolidado | Pág. |
| 1 - 4 | |

Que dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio 2020 han sido formulados por el Consejo de Administración de sociedad dominante en su sesión del día 24 de marzo de 2021, que se celebró virtualmente a través de videoconferencia.

Que en la reunión estuvieron presentes todos los miembros del Consejo de Administración.

Que debido a la imposibilidad de firmar las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado en ese mismo acto, han sido firmadas posteriormente por todos los participantes en la reunión, mediante firma electrónica certificadas por Signaturit Solutions, SL

Y para que conste a todos los efectos legalmente procedentes se expide la presente Certificación firmada digitalmente en Barcelona a 12 de abril de 2021.



D. David Compte Anguela
Secretario (no miembro) del Consejo de Administración

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría y
Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre
de 2020**

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

A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Member of



Alliance of
independent firms

Integridad y valoración de los saldos y transacciones con partes vinculadas

Descripción Tal y cómo se indica en la memoria abreviada adjunta, los saldos deudores y acreedores, así como las transacciones con partes vinculadas son de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para validar los saldos con partes vinculadas han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Respecto a los contratos formalizados por la Sociedad con cinco subsocimis dependientes, en concepto de Corporate Management Fee, hemos revisado las estipulaciones en el que se establecen las bases para el cálculo de la retribución. Adicionalmente hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación a las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización del cálculo, y la correcta imputación temporal.

Por último, hemos verificado que la memoria abreviada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad del consejo de administración en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

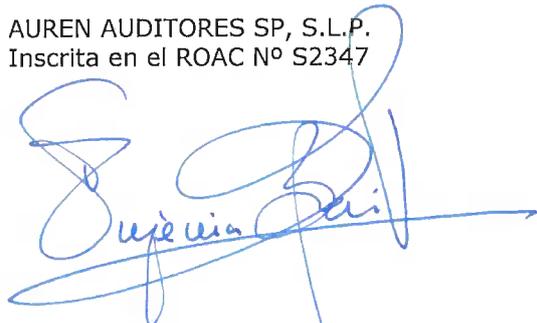
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra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

Nos comunicamos con el consejo de administración 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 al consejo de administración de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347



M^a Eugènia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC Nº 12.855

13 de abril de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2021 Núm. 20/21/00094

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

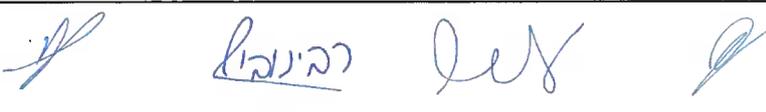
NIF: NIF: A67218867	 Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai destinat per a les signatures dels administradors	UNIDAD / UNITAT (1)					
DENOMINACIÓN SOCIAL: DENOMINACIÓ SOCIAL: NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		Euros: <table border="1"><tr><td>09001</td><td>X</td></tr></table> Miles: <table border="1"><tr><td>09002</td><td></td></tr></table> Millones: <table border="1"><tr><td>09003</td><td></td></tr></table>	09001	X	09002		09003
09001	X						
09002							
09003							

ACTIVO ACTIU	NOTAS DE LA MEMORIA NOTES DE LA MEMÒRIA	EJERCICIO	
		EXERCICI 2020 (2)	EXERCICI 2019 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE ACTIU NO CORRENT	11000	55.606,02	53.272,69
I. Inmovilizado Intangible <i>Immobilitzat intangible</i>	11100 5.1	2.009,00	1.680,00
II. Inmovilizado material <i>Immobilitzat material</i>	11200 5.2	19.509,02	17.504,69
III. Inversiones Inmobiliarias <i>Inversions immobiliàries</i>	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo <i>Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini</i>	11400 6.3	30.000,00	30.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo <i>Inversions financeres a llarg termini</i>	11500 6.1	4.088,00	4.088,00
VI. Activos por impuesto diferido <i>Actius per impost diferit</i>	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes <i>Deutors comercials no corrents</i>	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE ACTIU CORRENT	12000	4.879.054,48	808.275,53
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta <i>Actius no corrents mantinguts per a la venda</i>	12100		
II. Existencias <i>Existències</i>	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar <i>Deutors comercials i altres comptes a cobrar</i>	12300 6.2	114.777,84	130.893,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios <i>Clients per vendes i prestacions de serveis</i>	12380 12.2	484,00	109.607,16
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo <i>Clients per vendes i prestacions de serveis a llarg termini</i>	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo <i>Clients per vendes i prestacions de serveis a curt termini</i>	12382	484,00	109.607,16
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos <i>Accionistes (socis) per desemborsaments exigits</i>	12370		
3. Otros deudores <i>Altres deutors</i>	12390 6.2	114.293,84	21.286,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo <i>Inversions en empreses del grup i associades a curt termini</i>	12400 6.2, 12.2	2.328.797,86	390.635,33
V. Inversiones financieras a corto plazo <i>Inversions financeres a curt termini</i>	12500	439,44	
VI. Periodificaciones a corto plazo <i>Periodificacions a curt termini</i>	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes <i>Efectiu i altres actius líquids equivalents</i>	12700	2.435.039,34	286.746,52
TOTAL ACTIVO (A + B) TOTAL ACTIU (A + B)	10000	4.934.660,50	861.548,22

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad. / Marqueu les caselles corresponents, segons que expresseu les xifres en unitats, milers o milions d'euros. Tots els documents que integren els comptes anuals han d'elaborar-se en la mateixa unitat.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual van referits els comptes anuals.

(3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

NIF: NIF:	A67218867			
DENOMINACIÓN SOCIAL: DENOMINACIÓ SOCIAL:	<u>NEXTPPOINT CAPITAL</u> <u>SOCIMI, S.A.</u>			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores <i>Espai destinat per a les signatures dels administradors</i>		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO PATRIMONI NET I PASSIU		NOTAS DE LA MEMORIA NOTES DE LA MEMÒRIA	EJERCICIO 2020 EXERCICI 2020 (1)	EJERCICIO 2019 EXERCICI 2019 (2)
A)	PATRIMONIO NETO PATRIMONI NET.....	20000	4.339.497,38	57.566,44
A-1)	Fondos propios Fons propis	21000	4.339.497,38	57.566,44
I.	Capital Capital	21100	5.042.611,00	63.000,00
1.	Capital escriturado Capital escripturat	21110	8	5.042.611,00
2.	(Capital no exigido) (Capital no exigit)	21120		
II.	Prima de emisión Prima d'emissió	21200	180.565,45	
III.	Reservas Reserves	21300	-1.323,84	-1.174,31
1.	Reserva de capitalización Reserva de capitalització	21350		
2.	Otras reservas Altres reserves	21360	-1.323,84	-1.174,31
IV.	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Accions i participacions en patrimoni pròpies)	21400		
V.	Resultados de ejercicios anteriores Resultats d'exercicis anteriors	21500	-4.258,65	-48.063,05
VI.	Otras aportaciones de socios Altres aportacions de socis	21600		
VII.	Resultado del ejercicio Resultat de l'exercici	21700	3	-669.314,58
VIII.	(Dividendo a cuenta) (Dividend a compte)	21800		43.803,80
IX.	Otros Instrumentos de patrimonio neto Altres instruments de patrimoni net	21900		
A-2)	Ajustes por cambios de valor Ajusts per canvis de valor	22000		
A-3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos Subvencions, donacions i llegats rebuts	23000		
B)	PASIVO NO CORRIENTE PASSIU NO CORRENT	31000	297.998,72	
I.	Provisiones a largo plazo Provisions a llarg termini	31100		
II.	Deudas a largo plazo Deutes a llarg termini	31200	297.998,72	
1.	Deudas con entidades de crédito Deutes amb entitats de crèdit	31220	297.998,72	
2.	Acreedores por arrendamiento financiero Creditors per arrendament financer	31230		
3.	Otras deudas a largo plazo Altres deutes a llarg termini	31290		
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini	31300		
IV.	Pasivos por impuesto diferido Passius per impost diferit	31400		
V.	Periodificaciones a largo plazo Periodificacions a llarg termini	31500		
VI.	Acreedores comerciales no corrientes Creditors comercials no corrents	31600		
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo Deute amb característiques especials a llarg termini	31700		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual van referits els comptes anuals.

(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

NIF: NIF: A67218867 +				
DENOMINACIÓN SOCIAL: DENOMINACIÓ SOCIAL: <u>NEXTPPOINT CAPITAL</u> <u>SOCIMI, S.A.</u>	Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai destinat per a les signatures dels administradors			

PATRIMONIO NETO Y PASIVO PATRIMONI NET I PASSIU		NOTAS DE LA MEMORIA NOTES DE LA MEMÒRIA	EJERCICIO 2020 EXERCICI 2020 (1)	EJERCICIO 2019 EXERCICI 2019 (2)
C) PASIVO CORRIENTE PASSIU CORRENT	32000		297.164,40	803.981,78
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a la venda	32100			
II. Provisiones a corto plazo Provisions a curt termini	32200			
III. Deudas a corto plazo Deutes a curt termini	32300	7.1	77.964,39	20.459,63
1. Deudas con entidades de crédito Deutes amb entitats de crèdit	32320	7.2	82.001,28	
2. Acreedores por arrendamiento financiero Creditors per arrendament financer	32330			
3. Otras deudas a corto plazo Altres deutes a curt termini	32390		-4.036,89	20.459,63
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	32400	7.1, 12.2		584.338,84
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Creditors comercials i altres comptes a pagar	32500		42.299,14	61.432,04
1. Proveedores Proveïdors	32580		8.737,82	1.290,20
a) Proveedores a largo plazo Proveïdors a llarg termini	32581			
b) Proveedores a corto plazo Proveïdors a curt termini	32582		8.737,82	1.290,20
2. Otros acreedores Altres creditors	32590	7.3	33.561,32	60.141,84
VI. Periodificaciones a corto plazo Periodificacions a curt termini	32600	12.3	176.900,87	137.751,27
VII. Deuda con características especiales a corto plazo Deute amb característiques especials a curt termini	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A + B + C)	30000		4.934.660,50	861.548,22

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual van referits els comptes anuals.

(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

(DEBE) / HABER (DEURE) / HAVER		NOTAS DE LA MEMORIA NOTES DE LA MEMÒRIA	EJERCICIO EXERCICI 2020 (1)	EJERCICIO EXERCICI 2019 (2)
NIF: A67218867				
DENOMINACIÓN SOCIAL: DENOMINACIÓ SOCIAL: NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.				
		Espacio destinado para las firmas de los administradores Espai destinat per a les signatures dels administradors		
1. Importe neto de la cifra de negocios Import net de la xifra de negocis	40100	12.3	103.237,08	413.253,81
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu	40300			
4. Aprovisionamientos Aprovisionaments	40400			
5. Otros ingresos de explotación Altres ingressos d'explotació	40500			
6. Gastos de personal Despeses de personal	40600	10.1	-270.576,51	-106.409,34
7. Otros gastos de explotación Altres despeses d'explotació	40700	10.2	-558.018,14	-245.869,29
8. Amortización del inmovilizado Amortització de l'immobilitzat	40800	5	-235,28	-4.112,21
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	40900			
10. Excesos de provisiones Excessos de provisions	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio Diferència negativa de combinacions de negoci	41200			
13. Otros resultados Altres resultats	41300	10.3		0,82
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) ..	49100		-725.592,85	56.863,79
14. Ingresos financieros Ingressos financers	41400		66.455,94	7.760,32
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero Imputació de subvencions, donacions i llegats de caràcter financer	41430			
b) Otros ingresos financieros Altres ingressos financers	41490	12.1, 12.2	66.455,94	7.760,32
15. Gastos financieros Despeses financeres	41500		-10.177,67	-20.820,31
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros Variació de valor raonable en instruments financers	41600			
17. Diferencias de cambio Diferències de canvi	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros Deteriorament i resultat per alienacions d'instruments financers	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero Altres ingressos i despeses de caràcter financer	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros Incorporació a l'actiu de despeses financeres	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores Ingressos financers derivats de convenis de creditors	42120			
c) Resto de ingresos y gastos Resta d'ingressos i despeses	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) RESULTAT FINANCIER (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		56.278,27	-13.059,99
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A + B)	49300		-669.314,58	43.803,80
20. Impuestos sobre beneficios Impostos sobre beneficis	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) RESULTAT DE L'EXERCICI (C + 20)	49500	3	-669.314,58	43.803,80

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual van referits els comptes anuals.

(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO

A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE

Que tiene por objeto completar, ampliar y comentar el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio de 2020.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

1.1 Domicilio social

El domicilio social está establecido en 08003 Barcelona, Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª.

1.2 Actividad de la Sociedad

La Sociedad se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria.

Y su objeto social es literalmente como sigue:

“a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“Ley de SOCIMIs”);

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

CNAE: 4110”.

La Sociedad es la dominante del grupo SOCIMI y las filiales son:

- Reit Pamplona 59, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Pie de la Cruze, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Ribera, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Virgen, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Lepanto Alberique, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 1, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 2, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 3, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 4, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 5, S.L. Sociedad Unipersonal.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se formulan el 24 de marzo de 2021 y se depositarán en el Registro Mercantil de Barcelona, dónde deposita sus cuentas anuales NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., la Sociedad Dominante del Grupo.

Con fecha 16 de julio de 2020 NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), con un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas, que asciende a 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

1.3 Legislación aplicable

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

Con fecha 30 de septiembre de 2018 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto para el ejercicio 2018.

Las SOCIMI se encuentran reguladas 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al

cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cumplen con los requisitos necesarios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos a los obligatorios. Se han aplicado los principios contenidos en el Real-Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en las presentes cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales la Sociedad.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

La valoración del posible deterioro 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, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material.

2. La Dirección ha efectuado los correspondientes planes de negocio y estima que en los cinco próximos ejercicios el Patrimonio Neto será positivo. Además, tal y como se indica en las notas 8 y 12 de la memoria existen préstamos participativos que respaldan la inversión y el patrimonio de la empresa.

3. El cálculo de las provisiones y contingencias.

4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

5. El efecto del COVID-19 en la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia. El Órgano de administración de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

2.4 Comparación de la información

No han existido razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anterior.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.6 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado ajustes en las Cuentas Anuales por cambios de criterio contable.

2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación del resultado del presente ejercicio, que presenta una pérdida de 669.314,58€ y su destinación a una cuenta denominada "resultado negativo del ejercicio de 2020".

<u>Base de reparto</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdidas y Ganancias	<u>(669.314,58)</u>	<u>43.803,80</u>
Total	(669.314,58)	43.803,80

<u>Distribución</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
A Resultado negativo del ejercicio de 2020	(669.314,58)	-----
A Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-----	<u>43.803,80</u>
Total	(669.314,58)	43.803,80

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

El Inmovilizado Intangible se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El Inmovilizado Intangible de la Sociedad está compuesto por la cuenta de "propiedad industrial", valorada inicialmente por su precio de adquisición y no se ha practicado amortización alguna.

4.2 Inmovilizado Material

El Inmovilizado Material se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado material de la compañía.

El Inmovilizado Material está compuesto por las cuentas "instalaciones técnicas", "mobiliario", y "equipos para procesos de la información", contabilizadas por su precio de adquisición y practicándose su correspondiente amortización.

Las dotaciones en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de la vida útil de acuerdo con el siguiente detalle:

	%
Instalaciones técnicas	33,33
Mobiliario	10
Equipos para procesos de la información	25

4.2 a) Arrendamientos financieros

La Sociedad cuando actúa como arrendataria clasifica los arrendamientos financieros aquéllos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Se contabilizan en el momento inicial mediante el reconocimiento de un elemento de inmovilizado según su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es igual al menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Posteriormente la carga financiera se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. Por su parte, a los activos arrendados se les aplican los criterios correspondientes de amortización, deterioro y baja de balance.

Arrendamiento operativo:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

4.3 Activos y pasivos financieros

4.3 a) Activos financieros

La empresa reconoce un activo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A los efectos de su valoración, la Sociedad ha clasificado los activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** son los créditos y partidas a cobrar de naturaleza comercial (clientes y deudores varios) o no comercial, originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa, y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
Se valorará inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Posteriormente, se valorarán a coste amortizado.
Las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro.
- **Activos financieros mantenidos para negociar:** son los activos que se adquieren con el propósito de venderlos a corto plazo y los derivados que no son instrumentos de cobertura ni contratos de garantías financieras. Los activos no derivados incluidos son tanto instrumentos de renta fija como instrumentos de renta variable, si bien son todos cotizados, consiguiéndose una garantía de realización a corto plazo.
Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el de la contraprestación entregada. Los costes de transacción son reconocidos directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los instrumentos de patrimonio, se añade al valor inicial el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán a valor razonable, imputándose los cambios producidos en ese valor a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
El deterioro de los activos forma parte del valor razonable, por lo que no se practican correcciones valorativas más allá de las modificaciones del valor razonable.

- **Activos financieros a coste:** son todos los instrumentos de patrimonio de la Sociedad que no se clasifican como mantenidos para negociar. Dentro de estos instrumentos se encuentran las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
Se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. A este valor inicial se le añade el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** Se pueden incluir en esta categoría los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la empresa tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlo hasta su vencimiento.
Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

4.3 b) Pasivos financieros

La empresa reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A efectos de su valoración, la sociedad ha clasificado los pasivos financieros en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** son los débitos por operaciones comerciales (proveedores y acreedores varios) o débitos no comerciales originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa.
Se valorarán inicialmente por su coste que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Posteriormente se valoran a coste amortizado.
- **Pasivos financieros mantenidos para negociar:**
Se valorarán por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.
Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4.4 Existencias

Las existencias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción. Se incluye en el precio de adquisición los impuestos indirectos que no son recuperables de la Hacienda Pública.

4.5 Impuesto sobre Beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas con posterioridad a su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

4.6 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por los bienes o servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos, I.V.A. y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

4.7 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones concedidas a la Sociedad por terceros no socios de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

4.8 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

A continuación, se detallan los movimientos habidos de las partidas de inmovilizado y de sus correspondientes amortizaciones:

5.1 Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Altas	Saldo a 31/12/20
Aplicaciones informáticas	1.680,00	336,00	2.016,00
	1.680,00	336,00	2.016,00

Ejercicio 2019:

	Altas	Saldo a 31/12/19
Aplicaciones informáticas	1.680,00	1.680,00
	1.680,00	1.680,00

5.1 a) Amortización del Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2020:

	Dotación	Saldo a 31/12/20
Aplicaciones informáticas	7,00	7,00
	7,00	7,00

5.1 b) Resumen del Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/20
Total Activo	1.680,00	2.016,00
Total Amortizaciones	(-----)	(7,00)
	1.680,00	2.009,00

Ejercicio 2019:

	Saldo a 31/12/19
Total Activo	1.680,00
Total Amortizaciones	(-----)
	1.680,00

5.2 Inmovilizado Material

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Altas	Saldo a 31/12/20
Instalaciones técnicas	15.047,10	-----	15.047,10
Mobiliario	5.775,51	106,60	5.882,11
Equipos para procesos de información	794,29	2.126,01	2.920,30
	21.616,90	2.232,61	23.849,51

Ejercicio 2019:

	Altas	Saldo a 31/12/19
Instalaciones técnicas	15.047,10	15.047,10
Mobiliario	5.775,51	5.775,51
Equipos para procesos de información	794,29	794,29
	21.616,90	21.616,90

5.2 a) Amortización del Inmovilizado Material

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Dotación	Saldo a 31/12/20
Instalaciones técnicas	3.666,54	-----	3.666,54
Mobiliario	311,87	17,66	329,53
Equipos para procesos de información	133,80	210,62	344,42
	4.112,21	228,28	4.340,49

Ejercicio 2019:

	Dotación	Saldo a 31/12/19
Instalaciones técnicas	3.666,54	3.666,54
Mobiliario	311,87	311,87
Equipos para procesos de información	133,80	133,80
	4.112,21	4.112,21

5.2 a) Resumen del Inmovilizado Material

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/20
Total Activo	21.616,90	23.849,51
Total Amortizaciones	(4.112,21)	(4.340,49)
	17.504,69	19.509,02

Ejercicio 2019:

	Saldo a 31/12/19
Total Activo	21.616,90
Total Amortizaciones	(4.112,21)
	17.504,69

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 Activos financieros a largo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2019	2020	2019	2020
Activos financieros a coste amortizado	4.088,00	4.088,00	4.088,00	4.088,00
Total	4.088,00	4.088,00	4.088,00	4.088,00

6.2 Activos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2019	2020	2019	2020
Activos financieros a coste amortizado (a)	807.819,99	4.801.162,11	807.819,99	4.801.162,11
Total	807.819,99	4.801.162,11	807.819,99	4.801.162,11

(a) A 31 de diciembre de 2020 se incluye 2.328.797,86€ de saldos con empresas vinculadas (500.242,49€ en 2019) (ver nota 12).

6.3 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

CATEGORIAS	CLASES			
	Instrumentos de Patrimonio		Total	
	2019	2020	2019	2020
Activos financieros a coste	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Total	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00

6.3 a) Detalle de las sociedades de grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, realizadas en el momento de constitución de cada una de las sociedades, se detallan a continuación:

	Fecha constitución	Participación	Coste
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3ª, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
			30.000,00

Todas las sociedades se dedican a la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Ninguna de las sociedades de grupo o asociada cotiza en mercados organizados de valores.

La Sociedades no han repartido dividendos en el ejercicio de 2020 ni en 2019.

El detalle de los fondos propios de las sociedades de grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Capital social	Reservas	Resultados negativos de ejercicio anteriores	Resultado del ejercicio	Total
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.890,37	-145.143,58	-74.040,58	-218.074,53
REIT PIE DE CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.494,85	-228.325,90	-419.396,51	-646.217,26
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	-585.126,38	-49.156,21	-632.695,60
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.338,76	-411.476,71	-459.752,88	-869.568,35
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	-225.000,71	-207.717,84	-431.131,56
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	-98.731,01	-32.320,32	-129.445,84
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	-14.502,65	-7.474,65	-20.222,28
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-868,19	-4.560,06	-62.042,54	-64.470,79
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-----	-----	-4.036,30	-1.036,30
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-----	-----	-10.075,67	-7.075,67

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Pasivos financieros a largo plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	2019	2020	2019	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	-----	297.998,72	-----	297.998,72
Total	-----	297.998,72	-----	297.998,72

En el presente ejercicio se ha firmado un préstamo ICO por importe de 380 mil euros con vencimiento en el ejercicio 2024 y con un tipo de interés del 2,50%. El préstamo tiene una carencia de un año en la devolución del principal desde su formalización.

El saldo pendiente a largo plazo asciende a 297.998,72€ y a corto plazo asciende a 82.001,28€.

7.2 Pasivos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	-----	82.001,28	623.190,94	13.574,60	623.190,94	95.575,88
Total	-----	82.001,28	623.190,94	13.574,60	623.190,94	95.575,88

7.3 Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio

DEUDAS	2021	2022	2023	2024	2025	Siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	82.001,28	125.590,43	128.766,43	43.641,86	-----	-----	380.000
Deudas a corto plazo	(3.130,57)	-----	-----	-----	-----	-----	(3.130,57)
Otras deudas	(906,32)	-----	-----	-----	-----	-----	(906,32)
Acreedores y otras cuentas a pagar							
• Proveedores	8.737,82	-----	-----	-----	-----	-----	8.737,82
• Otros acreedores	8.873,75	-----	-----	-----	-----	-----	8.873,75
Total	95.575,88	125.590,43	128.766,43	43.641,86	0,00	0,00	393.574,68

8. FONDOS PROPIOS

El capital social a 31 de diciembre de 2020 está representado por 950.000 acciones de 5,30801€ de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 acordó aumentar el capital social por importe de 437.192€, fijando el capital social en la cuantía de 500.192€.

Con fecha 30 de abril de 2020 se procedió a ampliar el capital social por importe de 449.808€. Estas nuevas acciones son emitidas con prima de emisión de 4.273.176,45€.

La Junta de Accionistas de 13 de mayo de 2020 acordó aumentar el capital social 4.092.611€ con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5,30801€ fijando el capital social en 5.042.611€

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

9. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad no presenta diferencias entre el resultado contable y la base imponible.

La Sociedad se acogió en el ejercicio 2018, al Régimen fiscal especial de SOCIMI.

La Sociedad en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

10. INGRESOS Y GASTOS

Han sido aplicados los criterios de valoración, de acuerdo con la normativa vigente.

10.1 Desglose de la partida "gastos de personal"

	2019	2020
Sueldos y salarios	84.899,38	220.463,91
Seguridad social a cargo de la empresa	21.509,96	48.462,60
Otros gastos sociales	-----	1.650,00
Total	106.409,34	270.576,51

10.2 Desglose de la partida "otros gastos de explotación"

	2019	2020
Arrendamientos y cánones	19.049,89	12.039,60
Reparación y conservación	-----	2.908,82
Servicios profesionales independientes	204.454,54	502.789,89
Gastos de viaje	-----	6.972,82
Primas de seguros	7.965,43	15.946,32
Servicios bancarios y similares	1.052,68	2.580,70
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-----	934,98
Suministros	767,95	2.410,58
Otros servicios	12.578,80	11.435,09
Ingresos excepcionales	-----	(0,66)
Total	245.869,29	558.018,14

10.3 Desglose de la partida "otros resultados"

	2019	2020
Ingresos excepcionales	0,82	-----
Total	0,85	-----

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No se han contabilizado subvenciones, donaciones o legados.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

12.1 Operaciones con partes vinculadas

	OTRAS PARTES VINCULADAS	
	2019	2020
Ingresos por prestación de servicios	-----	34.669,61
Gastos por intereses de deudas con otras partes vinculadas	1.194,01	4.203,92
• NIR TUVIA GOLDBERG	1.194,01	202,82
• ROI360 LTD	14.360,55	4.001,10
Gastos por intereses con empresas del grupo	5.264,99	876,87

ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque el Presidente del Consejo de Administración tiene una participación indirecta:

	EMPRESAS DEL GRUPO	
	2019	2020
Ingresos por intereses de deudas con otras partes vinculadas	7.760,32	66.455,93
• REIT RIBERA, S.L.U		-----
• REIT VIRGEN, S.L.U	4.269,79	-----
• LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	814,31	16.808,80
• VIV BUILDINGS 3, S.L.U.	421,00	44.767,15
• VIV BUILDINGS 1, S.L.U.	206,05	-----
• VIV BUILDINGS 2, S.L.U.	1.761,86	-----
• REIT PAMPLONA 59, S.L.U	149,53	4.879,98
• VIV BUILDINGS 4, S.L.U	137,78	-----
	-----	-----

12.2 Saldos pendientes con partes vinculadas

	2019		2020	
	EMPRESAS DEL GRUPO	OTRAS PARTES VINCULADAS	EMPRESAS DEL GRUPO	OTRAS PARTES VINCULADAS
B) ACTIVO CORRIENTE	500.242,49	-----	2.329.237,30	-----
III. Deudores comerciales y otras cuentas	109.607,16		2.328.797,86	-----
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	390.635,33	-----	439,44	-----
D) PASIVO CORRIENTE	328.216,10	277.288,72	-----	-----
III. Deudas a corto plazo	-----	277.288,72	-----	-----
• Otras deudas a corto plazo	-----	277.288,72	-----	-----
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas	328.216,10	-----	-----	-----

Con el siguiente desglose:

FECHA FORMALIZACIÓN:	01/12/2018	04/12/2018	31/10/19	15/05/2020
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPIITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
ACREDITADO	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	REIT PAMPLONA, SL	LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U
LIMITE	260.000,00	170.000,00	80.000,00	498.000,00
OTROS	(a)	(b)	(c)	(d)
TIPO INTERÉS	1%	1%	6%	3%
VENCIMIENTO	01/12/2019	04/12/2019	31/10/21	15/05/2020
SALDO A 31/12/20	66,29	373,15	80.000,00	498.000,00
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2020	-----	-----	813,33	16.808,80

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
FECHA FORMALIZACIÓN:	04/03/2019	04/03/2019	26/12/2020	29/10/2020
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A
ACREDITADO	VIV BUILDINGS 1, SL	VIV BUILDINGS 2, SL	VIV BUILDINGS 3, SL	VIV BUILDINGS 5, S.L.U
LIMITE	370.000	104.000	1.183.000,00	
OTROS	(e)	(f)	(g)	(h)
TIPO INTERÉS	1%	1%	6%	
VENCIMIENTO	04/03/2020	04/03/2020	24/05/2021	
SALDO A 31/12/20	-----	34.946,53	1.319.256	
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2020	-----	-----	44.973,20	

- (a) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Virgen 24 y 28 y San Cristóbal, 7 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.
- (b) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.
- (c) El prestamista ha otorgado un préstamo para gastos asociados al proyecto de Pamplona 59 (Barcelona).
- (d) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la rehabilitación de los inmuebles de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), y aportará los fondos con el límite mencionado.
- (e) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición de los inmuebles de Ronda Carril, 78 La Garriga, C/ Varsovia 16-18 (Barcelona) y Avda. Josep Tarradellas 44, Blanes (Gerona).
- (f) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a inversiones en estudio por parte del acreditado.

- (g) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición de un inmueble en arras situado en Empuriabrava (Gerona).
- (h) Con fecha 29 de octubre de 2020 hay un préstamo con VIV BUILDINGS 5, S.L.U que no se ha formalizado aún. Tiene un tipo de interés de 5% y a 31 de diciembre de 2020 el saldo era de 328.000€. El prestamista ha otorgado el préstamo para señalar las arras del inmueble de c/ Tordera, nº 2, situado en Mataró (Barcelona).
- (i) El saldo pendiente de cobro de VIV BUILDING 3, S.L.U. asciende a 6.000 €

Había saldos pendientes a 31 de diciembre de 2019 con partes vinculadas de pasivo a corto que ascendían a 399,04 euros con Property BJ. A 31 de diciembre el saldo con VALUE B&JE RE, SL es de 23.426 euros.

Con fecha 29 de octubre de 2020 hay un préstamo con VIV BUILDINGS 5, S.L.U que no se ha formalizado aún. Tiene un tipo de interés de 5% y a 31 de diciembre de 2020 el saldo era de 328.000€. El prestamista ha otorgado el préstamo para señalar las arras del inmueble de c/ Tordera, nº 2, situado en Mataró (Barcelona).

Las otras deudas y préstamos con partes vinculadas a corto plazo han sido liquidados durante el presente ejercicio.

El detalle de las operaciones entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas en el ejercicio anterior era:

Otras deudas a corto plazo con otras partes vinculadas			TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	10/11/2018	10/12/2018	
PRESTAMISTA	ROI 360 LTD	NIR TUVIA GOLDBERG	
PRESTATARIO	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	
LIMITE	240.000,00	19.900,00	
TIPO INTERÉS	6%	6%	
VENCIMIENTO	10/12/2019	10/12/2019	
SALDO A 31/12/19	240.000,00	19.900,00	259.900,00
INTERESES EJERCICIO 2019	16.122,74	1.265,98	17.388,72

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	25/08/2018	07/09/2018	
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	
PRESTATARIO	REIT PAMPLONA 59, S.L.	REIT PIE DE LA CRUZE, SL	
DISPUESTO		324.362,01	
TIPO INTERÉS	1%	1%	
VENCIMIENTO	31/12/2019	31/12/2019	
SALDO A 31/12/19	0,00	-328.216,10	-328.216,10
INTERESES EJERCICIO 2019	1.410,90	3.854,09	3.854,09

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

FECHA FORMALIZACIÓN:	04/12/2018	01/12/2018	04/12/2018	31/10/19
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPIITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. REIT
ACREDITADO	REIT RIBERA, SL	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	PAMPLONA, SL
LIMITE	600.000,00	260.000,00	170.000,00	-----
OTROS	(a)	(b)	(c)	(d)
TIPO INTERÉS	1%	1%	1%	1%
VENCIMIENTO	04/12/2019	01/12/2019	04/12/2019	31/10/20
SALDO A 31/12/19	-----	66,29	373,15	80.137,78
INTERESES EJERCICIO 2019	4.269,79	814,31	421,00	137,78

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	04/03/2019	04/03/2019	24/05/2019	
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	
ACREDITADO	VIV BUILDINGS 1, SL	VIV BUILDING 2, SL	VIV BUILDINGS 3, SL	
LIMITE	370.000	104.000	206.000	
OTROS	(e)	(f)	(g)	
TIPO INTERÉS	1%	1%	1%	
VENCIMIENTO	04/03/2020	04/03/2020	24/05/2019	
SALDO A 31/12/19	-----	104.096,06	205.962,05	390.635,33
INTERESES EJERCICIO 2019	1.761,86	149,53	206,05	7.760,32

12.3 Transacciones con partes vinculadas

Se formalizaron 4 contratos en 2019 con REIT VIRGEN, S.L.U, REIT RIBERA, S.L.U, VIV BUILDINGS 1, S.L y LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, y uno más con fecha 23 de julio de 2020 con VIV BUILDINGS 3, S.L.U, con en concepto de Corporate Management Fee por los servicios prestados por la Sociedad por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), y adicionalmente servicios de corporate con cinco de las SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.).

	2019	2020
Importe devengado	413.253,81	65.277,08
Importe facturado	551.005,08	104.377,03
Importe periodificado	137.751,27	176.900,87

Además de las transacciones derivadas de la Corporate Managment Fee, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha reconocido ingresos por importe de 36.210 €, por la repercusión de los servicios de contabilidad de PRINEX a sus filiales.

El volumen de transacciones con la Sociedad Value B and J RE, S.L. asciende a 140.556 euros.

13. OTRA INFORMACION

13.1 Distribución por sexos del personal de la Sociedad al término del ejercicio de 2020

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Consejeros	0	4
Directivo	1	1
Administración-Finanzas	2,50	1
Total	3,50	6

Ejercicio 2019:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Consejeros	0	4
Directivo	0	1
Administrativa	1	0
Total	1	5

13.2 Retribución del Órgano de Administración y Alta Dirección

El órgano de Administración no ha percibido en el curso del ejercicio de 2020 y 2019 ninguna clase de retribución.

Así mismo, tampoco ha recibido préstamos ni prestaciones en concepto de planes de pensiones o seguros de vida.

El Consejo de Administración no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio anterior no existía personal de alta dirección como tal, recayendo esta función en el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. En el presente ejercicio los sueldos correspondientes a la alta dirección ascienden a 157.781,83 €.

13.3 Honorarios auditores

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES S.P., S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2020 ascienden a 7.000€ (4.200€ en el ejercicio anterior), los devengados por otros servicios relacionados con la auditoría han ascendido a 23.350€ (4.750€ en 2019). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2020 ascienden a 39.576,56€ (10.387,22€ en 2019).

14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco se ha incurrido en el ejercicio, en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

No existen riesgos ni gastos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de Enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

CONCEPTO	DIAS	
	2019	2020
Período medio de pago a proveedores	26,83	17,90

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2020
a) Reservas 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.	n/a
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	n/a
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	n/a

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	n/a
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	n/a
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	n/a
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	n/a
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	n/a
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 5.2 a)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Por lo que se refiere a las inversiones en empresas del grupo, ver la nota 5.2 a). Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades Reit Pamplona 59, S.L., Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 1, SL Sociedad Unipersonal, VIV BUILDINGS 3, SL Sociedad Unipersonal
Descripción	Ejercicio 2020
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	n/a

17. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio se ha incrementado el préstamo InterCo que la Sociedad tiene con LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U por importe de 392.400€. Además, hay una variación del préstamo que la Sociedad tiene con VIV BUILDINGS 3, S.L.U ya que ha habido una devolución de 1.319.256€.

Esta Memoria es parte inseparable de las Cuentas Anuales del ejercicio de 2020 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

En Barcelona, a 24 de marzo de 2021.

Consejo de Administración

D. Omer Rabinovitz
(Presidente)



D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)



D. Liron Sason
(Vocal)



D. Ofer Lior
(Vocal)



D. David Compte Anguela, Secretario (no miembro) del Consejo de Administración de la sociedad **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.** (en adelante, la **"Compañía"**)

C E R T I F I C A :

Que las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 correspondientes a la Compañía, han sido numeradas en el siguiente orden:

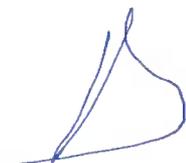
- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - Balance de Situación | Pág. BA1 |
| - BA2.2 | |
| - Cuenta de Pérdidas y Ganancias | Pág. PA |
| - Memoria | Pág. 1 - 48 |

Que dichas cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2020 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Entidad en su sesión del día 24 de marzo de 2021, que se celebró virtualmente a través de videoconferencia.

Que en la reunión estuvieron presentes todos los miembros del Consejo de Administración:

Que debido a la imposibilidad de firmar las cuentas anuales abreviadas en ese mismo acto, han sido firmadas posteriormente por todos los participantes en la reunión, mediante firma electrónica certificadas por Signaturit Solutions, SL

Y para que conste a todos los efectos legalmente procedentes se expide la presente Certificación firmada digitalmente en Barcelona a 12 de abril de 2021.



D. David Compte Anguela
Secretario (no miembro) del Consejo de Administración

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

26 de abril de 2021

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Sobre NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno

2.2 El contrato de asesoramiento suscrito con VALUE B and J RE, S.L.

2.3 Sobre VALUE B and J RE, S.L.

2.4. Corporate Management

2.5 Entorno de control de la Sociedad

2.6 Identificación y evaluación de riesgos

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

3.2 Sistemas de información

3.3 Comunicaciones

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

6. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN

7. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020 de BME MTF Equity que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información 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 Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera

1.1. Sobre NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A67218867, constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

Con fecha 16 de julio de 2020 NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en BME Growth.

El domicilio social está establecido en 08003 Barcelona, Vía Laietana, nº 57, 3º, 2º.

La Sociedad se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

“Artículo 2.- Objeto Social

La Sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio las leyes exijan requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a las actividades principales de la Sociedad son el 6810 y el 6820."

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1. Órganos de Gobierno

La sociedad estará regida por la Junta General de Accionistas y por el Órgano de Administración.

Junta General de Accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros.

El cargo de administrador tendrá una duración de seis (6) años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.

El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General y para ser administrador no se exigirá la condición de accionista.

Su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la sociedad de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobados.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.

- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y VALUE B AND J RE, SL

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, 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 durante el ejercicio.

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

- D. Omer Rabinovikz: Presidente
- D. Ofer Lior: Consejero
- D. Liron Sason: Consejero
- D. Nir Tuvia Goldberg: Consejero
- D. David Compte: Secretario no Consejero

La Sociedad ha contratado a la firma AUREN ABOGADOS Y ASESORES FISCALES, SP SLP para dar soporte a la función de Secretario No Consejero del Consejo, que llevará a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

2.2. El contrato de asesoramiento suscrito con VALUE B AND J RE, S.L.

En el contrato de asesoramiento suscrito con fecha 21 de mayo de 2020 entre la Sociedad y VALUE B AND J RE, S.L. (en adelante "el asesor") se especifica que esta última prestará servicios de consultoría a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente, a través de sus sociedades participadas, en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Los servicios a prestar por parte de "el asesor" son los siguientes:

1. Servicios de consultoría en la inversión y desinversión en activos:

- 1.1. Identificar oportunidades de inversión y / o desinversión
- 1.2. Establecer y mantener contactos con compradores y / o vendedores potenciales con respecto a oportunidades de inversión y / o desinversión.
- 1.3. Asesoramiento en los procesos de venta en relación con inversiones y/u oportunidades de desinversión, incluidas subastas públicas y privadas, entre otras transacciones.
- 1.4. Proporcionar la información respecto a cada transacción de bienes inmuebles así como todas las demás obligaciones establecidas en el criterio y estrategia de inversión así como en el procedimiento de aprobación de transacciones por parte del Comité de Inversión

2. Servicios comerciales y de Marketing:

Brindar al Grupo de Empresas, directamente o coordinado con otras empresas especializadas, los siguientes servicios:

- 2.1. Análisis de presencia on line
- 2.2. Gestión de redes sociales
- 2.3. Recopilar información global sobre la evolución / tendencias del sector inmobiliario en España.
- 2.4. Investigación de mercado específica, análisis e informes de mercado, bajo solicitud, sobre temas específicos relacionados con el sector inmobiliario en España.
- 2.5. Encontrar la compañía operativa más adecuada para cada tipo o proyecto y activo, y asistir en el enfoque y las negociaciones con ellos.
- 2.6. Asistencia en protocolos y relaciones públicas con inversores, bancos y compañías operadoras.

3. Alianzas estratégicas:

En colaboración con el equipo de la Compañía, perseguir la optimización de los retornos de cualquier transacción mediante la búsqueda de terceros operadores solventes para externalizar la administración de las propiedades.

4. Servicios de Property Management:

4.1. Brindar asesoramiento sobre la forma más deseada o efectiva de mejorar cualquiera de los activos inmobiliarios, ya sea alterando su designación, renovación o cualquier otra forma.

4.2. Asegurar que todos los subcontratistas necesarios estén actuando de acuerdo a lo planificado y que todas las acciones se realicen con el fin

de mejorar los activos inmobiliarios y la realización del plan comercial de cada uno de los Proyectos Inmobiliarios.

4.3. Asesorar sobre la comercialización de los inmuebles y promover el arrendamiento o la venta de acuerdo con el plan de negocios de cada activo.

5. Desarrollo de proyectos y servicios de gestión:

El Asesor tiene encomendada la gestión, asesoramiento, organización, supervisión y coordinación del desarrollo y ejecución de los Proyectos.

5.1. Asunción de la figura de Project Manager con sus responsabilidades asociadas de supervisión y control.

5.2. Supervisión de los procesos de apertura de las obras, libro de visitas y libro de subcontratistas.

5.3. Supervisión de los procesos de redacción del Plan de seguridad y salud, designación de contratistas.

5.4. Supervisión de los procesos de ejecución y gestión secuencial de los certificados de habitabilidad de las entidades.

5.5. Programación y ejecución de las obras de acuerdo con el calendario acordado de gestión de licencias.

5.6. Selección sistemática y periódica de los contratistas ante los organismos de supervisión, finanzas públicas, seguridad social y pólizas de seguros pertinentes.

5.7. Control de los trabajadores por cuenta ajena (tc1, tc2) y de los trabajadores por cuenta propia.

5.8. Gestión de la construcción: control del personal en el trabajo, riesgos laborales y elementos del trabajo, gestión de la recogida de materiales, seguridad contra robos.

5.9. Gestión de compras y recogida de materiales; entregas y gestión de almacenamiento.

5.10. Control de certificaciones y compras.

5.11. Gestión de calidad, alcance y costos de producción.

5.12. Generación de documentación: libro del edificio, memoria de calidades, garantías y manuales de electrodomésticos y materiales, planos de obra, certificación energética, certificado de habitabilidad.

6. Empleados dedicados:

El asesor contratará uno o varios Project Managers, según el número de proyectos en marcha, y el personal administrativo de Valencia o puestos similares que dedicarán su tiempo al desempeño de los servicios según lo considere conveniente "el asesor". "La Sociedad" no empleará dichos puestos durante la vigencia del acuerdo de Asesoramiento.

2.3. Sobre VALUE B AND J RE, S.L.

A la firma del contrato de gestión, los responsables de la misma, verificaron y confirman, a día de hoy, la vigencia en la actualidad, que:

- Está constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el Registro Mercantil.
- Posee la capacidad profesional, conocimiento y experiencia suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de asesoramiento, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos (a título enunciativo que no limitativo: servicios de asesoramiento legal, servicios de arquitectura, entre otros.)
- Cumple con sus obligaciones de pago y no encontrándose en situación de insolvencia.
- No ha incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará que estas condiciones se mantengan durante la vigencia del contrato de asesoramiento. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4. Corporate Management

La sociedad prestará servicios de Corporate Management a sus "Subsocimis" que incorporen nuevos activos en arrendamiento.

1. Servicios de consultoría en inversiones y/o desinversiones:

- 1.1. Participar en la negociación de nuevas oportunidades de inversión
- 1.2. Llevar a cabo procesos de Due Diligence (en cada caso a cargo de cada "Subsocimi") en relación con las oportunidades de inversión y / o desinversión.

- 1.3. Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de la "Subsocimi" para implementar el cierre de la transacción con el fin de comprar o adquirir y / o vender o disponer de cualquier otro modo, un interés en las oportunidades de inversión y / o desinversión, incluida, entre otras, la negociación de los términos bajo que dicha compra o adquisición se realizará.
 - 1.4. Consultar y recomendar sobre el nombramiento de cualquier consultor o equipo profesional, incluidos los términos de dichos nombramientos o contratos y la base de los honorarios, costos o gastos que se proponen para asesorar en la adquisición correspondiente.
2. Property asset management en relación con el desarrollo y mejora del activo:
- 2.1. Evaluar y hacer un seguimiento del estado de cada uno de los activos inmobiliarios de la Compañía.
 - 2.2. Asesoramiento sobre obras de rehabilitación y mejora necesarias para el mantenimiento de los activos inmobiliarios, incluida la gestión de obras de rehabilitación, licencia de proyecto, cualquier acuerdo con arquitectos, diseño, mobiliario, etc.
 - 2.3. Asesorar a la "Subsocimi" sobre la política de seguro de los activos inmobiliarios que pueden ser requeridos en virtud de los acuerdos de financiación o los contratos de arrendamiento.
3. Servicios financieros:
- 3.1. Identificar y evaluar las fuentes de financiación bancaria o institucional para la Compañía a fin de completar cualquier inversión de adquisición relevante o gasto de capital relacionado con dichas inversiones.
 - 3.2. Coordinación y comunicación con dichas fuentes de financiación, bancarias e institucionales, en nombre de las "Subsocimis".
 - 3.3. Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de las "Subsocimis" para implementar el cierre de las transacciones financieras relevantes, incluida, entre otras, la negociación de los términos bajo los cuales se ejecutarán dichos financiamientos.
 - 3.4. Consultar y recomendar sobre el nombramiento de cualquier consultor o equipo profesional, incluidos los términos de dichos nombramientos o contratos y la base de los honorarios, costos o gastos que se proponen para asesorar en la financiación pertinente.

- 3.5. Asesoramiento en la preparación de presupuestos anuales o plurianuales; seguimiento de su ejecución; análisis de desviaciones; propuesta de medidas correctivas;
- 3.6. Asesoramiento en la definición de la política financiera.
- 3.7. Asesoramiento en la preparación de planes de financiación y gestión relacionados con la estructura financiera de la "Subsocimi".
- 3.8. Asesoramiento sobre planificación de flujos de caja y aportación de procedimientos específicos de control contable y financiero.
- 3.9. Asesoramiento en análisis, seguimiento y supervisión de inversiones a realizar.
- 3.10. Asesoramiento y asistencia con trámites a cumplir ante organismos oficiales y financiadores.
- 3.11. Asesoramiento sobre mercados de divisas, riesgos y seguros.
- 3.12. Asesoramiento sobre análisis de estadísticas y comparaciones de costes.
- 3.13. Asesoramiento en control financiero.

4. Área de Tesorería:

- 4.1. Asesoramiento en el control de cuentas bancarias.
- 4.2. Asesoramiento sobre colación y gestión de los excedentes de caja.
- 4.3. Asesoramiento sobre seguimiento y gestión de cobros y pagos de clientes y proveedores; y asesoramiento sobre el descuento comercial y transferencias bancarias.

5. Área legal y cotización en BME Growth :

- 5.1. Asesoramiento, asistencia y gestión de asuntos legales en los términos más amplios, incluido el asesoramiento fiscal, ya sea a través de su personal o mediante la contratación de empresas profesionales.
- 5.2. Asesoramiento sobre servicios legales, así como asesoramiento legal sobre todos los asuntos relacionados con la consecución del propósito corporativo de las "Subsocimis".
- 5.3. Asesoramiento sobre el cumplimiento de los requisitos de la legislación española en materia Socimi incluidos los relativos al Mercado Alternativo Bursátil Español o en cualquier otro mercado cotizado de la Unión Europea u otro admitido bajo las regulaciones españolas aplicables al régimen Socimi, incluso para coordinar cualquier trabajo legal con el asesor registrado o cualquier otro tercero o asesor involucrado en el proceso de

cotización, ya sea durante este proceso o una vez que se haya completado.

6. Área contable:

- 6.1. Asesoramiento sobre el mantenimiento de libros de contabilidad.
- 6.2. Asesoramiento en registros y control contables; asesoramiento sobre el mantenimiento de las cuentas del día a día; asesoramiento sobre la preparación de los estados financieros intermedios y las cuentas anuales para cada ejercicio financiero, medio año y trimestre de acuerdo con los principios generalmente aceptados en España o las NIF de la UE, si fuesen de aplicación; asesoramiento sobre la preparación de informes al Consejo;
- 6.3. Asesoramiento sobre conciliación bancaria y otras cuentas de activos / pasivos (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por pagar comerciales).
- 6.4. Asesoramiento sobre facturas y sobre preparación de proformas.
- 6.5. Asesoramiento sobre la designación de auditores.

7. Área administrativa:

- 7.1. Asesoramiento sobre mantenimiento y control de archivos corporativos, contables, fiscales y comerciales y correspondencia general de la empresa.
- 7.2. Asesoramiento sobre la preparación y archivo en el Registro Mercantil de las cuentas anuales, cualquier escritura corporativa requerida y otros documentos requeridos; mantener actualizados los libros corporativos de la compañía; y la preparación y coordinación de las actas de los acuerdos sociales.
- 7.3. Asesoramiento sobre la preparación y la presentación de las declaraciones de impuestos trimestrales, semestrales o anuales o documentos relacionados con la administración tributaria.

8. Servicios de Property Manager:

- 8.1. Gestionar y administrar los bienes inmuebles con respecto a las siguientes tareas:
- 8.2. Firma de los contratos de arrendamiento
- 8.3. Factura y cobro de los alquileres
- 8.4. Liquidación de gastos recurrentes
- 8.5. Resolución de los contratos de arrendamiento en caso de incumplimiento por parte de los inquilinos

- 8.6. Promover y seguir los procedimientos de desalojo y reclamación de deudas.
- 8.7. Seleccionar los proveedores de servicios que “las Subsocimis” puedan necesitar.
- 8.8. Contactar y seleccionar los corredores de seguros adecuados para los activos de “las Subsocimis”.

2.5. Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la Sociedad, quien periódicamente reporta al Consejo de Administración.

La Sociedad dispone de amplias facultades de gestión, aunque las materias de mayor entidad precisan aprobación del Consejo de Administración. Las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican al Consejo de Administración a fin de llevar a término una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. Se comunican, así mismo las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier incidencia técnica que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Realización de Presupuestos: La Sociedad, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.), así como objetivos de inversión. Dicho presupuesto es presentado para su aprobación por parte del Consejo de Administración.
- Control del Registro de Ingresos y Cobros. Con carácter, al menos, trimestral la Sociedad reporta información detallada sobre la operativa de cobros y pagos realizadas para su supervisión.
- Valoración de activos. La Sociedad encarga valoraciones de activos, al menos, una vez al año a una sociedad tasadora de reconocido

prestigio. La Sociedad proporcionará de manera diligente la información necesaria para la emisión de un borrador de informe a revisar por el Consejo de Administración para que posteriormente la sociedad tasadora emita su informe definitivo.

- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Sociedad, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Los estados financieros semestrales, podrán ser revisados por la firma encargada de la auditoría anual.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta el cual tiene por objeto establecer determinadas normas de conducta sobre materias relativas a abuso de mercado que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de Información Privilegiada.

La finalidad de las normas que componen el Reglamento es prevenir y evitar situaciones de abuso de mercado, todo ello conforme a la normativa aplicable y, en particular, conforme al texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "Ley del Mercado de Valores"), el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado (el "Reglamento Europeo de Abuso de Mercado") y su respectiva normativa de desarrollo.

Dicho Reglamento estará accesible en la página web de la Sociedad.

Las regulaciones incorporadas en el Reglamento son sobre:

- Normas de actuación en relación a la información privilegiada.
- Difusión pública de la información privilegiada.
- Normas relativas a la confidencialidad de la información.
- Normas generales en materia de autocartera.
- Normas generales de actuación en materia de comunicaciones al responsable de cumplimiento normativo.
- Normas de actuación en materia de comunicación de transacciones realizadas por las personas con responsabilidades de dirección.

2.6. Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta a riesgos que pueden impactar en mayor o menor medida en la consecución de sus objetivos y en la implementación de su estrategia.

Por ello ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos más relevantes y que pueden afectar de forma relevante:

- a. Riesgos operativos: La actividad del Grupo es la adquisición y tenencia de bienes inmuebles para explotarlos mediante alquiler y eventualmente obtener beneficios por la enajenación de los mismos.

La explotación de la mayoría de los activos del Grupo se realiza a través de un operador externo que a su vez lo explota subarrendando dichos inmuebles a corto y medio plazo. La explotación final, en ocasiones, requiere de licencias, permisos o habilitaciones cuya competencia se distribuye entre la Comunidad Autónoma y la Administración Local correspondiente. Aunque la modalidad final de explotación es responsabilidad del operador, requieren de licencias y permisos cuya consecución puede sufrir retrasos o incluso denegarse. En dichas circunstancias, los resultados del Grupo, la valoración de sus activos, podrían verse afectados negativamente, siendo el uso residencial la alternativa para la explotación de los activos.

- b. Riesgos de la ejecución de las obras: Los siete inmuebles de Valencia han de ser rehabilitados y acondicionados para su puesta en explotación, si bien la Sociedad hace una rigurosa selección de los profesionales que intervienen en los proyectos de rehabilitación valorando la solvencia financiera y la trayectoria profesional en este ámbito, existe el riesgo inherente a los trabajos de construcción en cuanto a posibles retrasos, insolvencia sobrevenida de las empresas constructoras, problemas de ejecución.

Se debe hacer una mención especial a la situación extraordinaria a raíz de la crisis sanitaria por el COVID-19 que, ha condicionado el plazo de ejecución de las obras y, por tanto, la puesta en operación de estos inmuebles.

- c. Riesgos propios del sector inmobiliario: El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Adicionalmente la propagación del COVID-19, está provocando restricciones en los viajes, cuarentena de empleados, o cierres temporales de centro de trabajo. Si bien a la fecha del presente documento la campaña de vacunación se encuentra en marcha manteniendo el Gobierno la previsión de tener el 70% de la población inmunizada para el verano.

Esto implica un riesgo de caída en el nivel de ocupación de los inmuebles del Grupo, como consecuencia del menor número de traslados y viajes de los empleados de las empresas mientras dure el brote, con la consecuente reducción en los ingresos de la Sociedad.

Así mismo, existe el riesgo de paralización temporal de las obras que el Grupo está ejecutando en los edificios de su propiedad, ante un eventual cierre de los centros de trabajo por decisión administrativa, con el consiguiente retraso en la finalización de las mismas.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, que a la fecha del presente Documento Informativo no se puede estimar ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración del brote que actualmente no se puede predecir.

- d. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, posibles dificultades con la obtención de financiación según los calendarios y términos planificados que puedan retrasar la política de inversión de la Sociedad; evolución de los tipos de interés; posición de liquidez para el retorno de principal e intereses así como para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser comunicada al mercado seguirá las siguientes pautas:

- La Sociedad elabora toda la documentación a remitir al mercado y cuenta para ello con el asesoramiento del Asesor Registrado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del equipo legal contratado por la Sociedad, supervisa la elaboración de la documentación.
- Atendiendo a la relevancia de la comunicación esta se presenta al Consejo de Administración de la Sociedad para su supervisión y validación final.

Aprobando así su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma bajo la cual debe realizarse.

- La persona autorizada remite la información al mercado.

3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

La Sociedad y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables establecidas en la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español y, en su caso, las IFRS.

3.2. Sistemas de información

La Sociedad ha implementado un ERP especializado en empresas inmobiliarias y patrimonialistas (PRINEX) con el cual lleva la contabilidad y la gestión de sus operaciones.

Dicho ERP contiene un sistema de flujos de trabajo que permite la validación de facturas, gastos y pagos integrado con el sistema el cual permite controlar los riesgos y errores que pudiesen darse en estos procesos.

La aplicación cuenta con un sistema de permisos para acceder a los distintos módulos y contraseñas de acceso. Lleva así mismo un control de acceso de los distintos usuarios.

3.3. Comunicaciones

La Sociedad dispone de estructura y recursos suficientes para

- El cumplimiento con las obligaciones y requisitos establecidos por BME Growth
- Llevar el control idóneo de la información financiera y el control de gestión interno relativo a las comunicaciones
- Coordinar la elaboración de la información financiera a presentar al Consejo de Administración para su revisión, validación y autorizar su comunicación de forma periódica a BME Growth .

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de la publicación de la Información Privilegiada y Otra Información Relevante establecidos en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El Consejo de Administración recibe información periódica de la evolución del Grupo Societario a través de los informes que recibe del equipo Directivo de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Growth así como de los servicios del Asesor Registrado para consultar cualquier aspecto derivado de la incorporación de la Sociedad en el BME Growth así como la normativa de aplicación. Siendo consultada con él cualquier información susceptible de constituir un hecho relevante.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

A la Sociedad no le es de aplicación la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en lo que respecta al artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, por lo que no ha de contar con una Comisión de Auditoría.

Ello no es óbice para que anualmente el equipo directivo de la Sociedad, directamente o en colaboración con un profesional externo, revise el control interno sobre la información financiera y la analice y comente con el auditor de cuentas externo y el Asesor Registrado con el objeto de calibrar su robustez.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad ha contratado a los siguientes profesionales expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **AUREN AUDITORES SP**, SLP auditor de la Sociedad y de sus Subsocimis desde su constitución.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de inversión y desinversión.
- La Sociedad ha contratado a **GESVALT Sociedad de Tasación, S.A.** para realizar la valoración de los activos. Para próximas valoraciones de los inmuebles, la Sociedad pretende contratar a **GESVALT**, u otra entidad de valoración inmobiliaria de reconocida trayectoria, con el objeto que los estados financieros reflejen la imagen fiel del Grupo societario.
- La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez cara a la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN

Para determinar que el sistema de control interno se aplique de forma correcta y eficiente se han de llevar a término actuaciones de seguimiento y supervisión.

La Sociedad mediante su Consejo de Administración se asegura, a través de sus reuniones periódicas, la supervisión constante de las actuaciones llevadas a cabo.

El asesoramiento legal externo y la comunicación fluida con el Asesor Registrado da la cobertura necesaria para cumplir los requisitos demandados por la normativa de BME Growth en cuanto a la información a comunicar al Mercado así como a la identificación con la debida antelación de cualquier hecho relevante para informarlo a BME Growth.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los requisitos establecidos por BME Growth a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.

REVISIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

La Sociedad publicó el 13 de julio de 2020 en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) unas previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias, aprobadas por el Consejo de Administración.

A continuación, se presenta a efectos comparativos una tabla indicando dicha previsión para el año 2020 y las cifras de la cuenta de resultados de los estados financieros consolidados de la Sociedad del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 (las cuales han sido objeto de auditoría) así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Euros)	Prevision 2020	Cuentas anuales 2020	Grado de cumplimiento
Importe Neto de la Cifra de Negocios	468.326	390.636	83,4%
Otros ingresos de explotación	-	-	
Gastos de personal	(332.675)	(270.577)	81,3%
Otros gastos de explotación	(955.928)	(861.463)	90,1%
Amortización del Inmovilizado	(112.438)	(83.192)	74,0%
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	-	60.650	
Otros Resultados	-	(02)	
RESULTADO DE EXPLOTACION	(932.715)	(763.947)	81,9%
Ingresos Financieros	-	1.260	
Gastos Financieros	(1.317.834)	(1.262.414)	95,8%
RESULTADO FINANCIERO	(1.317.834)	(1.261.154)	95,7%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.250.549)	(2.025.101)	90,0%
Impuesto sobre beneficios	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2.250.549)	(2.025.101)	90,0%

La Cifra de Negocios se ha cumplido en un 83,4% no alcanzando la previsión como consecuencia del impacto del COVID en las siguientes sociedades del Grupo:

Reit Pamplona 59, SLU: una reducción del 13,5% respecto a las rentas de alquiler previstas causada por las vacantes sobrevenidas durante la pandemia y su impacto en los precios de los alquileres de temporada.

Lepanto Alberique, SLU: retraso en las obras de rehabilitación, retrasándose la puesta en explotación cuando estaba prevista para julio de 2020.

Reit Virgen SLU: retraso en las obras de rehabilitación, retrasándose la puesta en explotación del edificio C/Virgen 24 cuando estaba prevista para diciembre de 2020.

Los menores gastos salariales se deben a:

La aplicación de un ERTE durante el estado de alarma por COVID

La externalización de los servicios de marketing y Project Manager, los cuales pasaron a prestarse desde la sociedad Value B and J RE, S.L

El devengo de Bonus inferior al presupuestado.

En cuanto a los gastos de explotación recogen en 2020 una parte importante de los gastos y honorarios por la salida a cotizar en el BME Growth así como los servicios profesionales de consultoría por parte de la sociedad Value B and J RE, S.L., que empiezan a devengarse a partir de Julio de 2020.

Han estado por debajo de lo presupuesto principalmente por el retraso en la puesta en marcha de los proyectos dejando de incurrir en los gastos respectivos ligados a su explotación y financiación hipotecaria.

El resultado financiero está alineado con las previsiones iniciales.

En cuanto al resultado neto está bastante alineado con las previsiones al haberse compensado los menores ingresos con unos menores gastos tanto de explotación como financieros.

En cuanto a las previsiones publicadas para el ejercicio 2021, atendiendo al crecimiento recientemente proyectado por NEXT POINT en el volumen de inversiones a realizar, la Sociedad está trabajando en unas nuevas proyecciones que recojan estas nuevas inversiones.