

Serrano61

SOCIMI

Madrid, 29 de octubre de 2021

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2021, junto con el informe de una revisión limitada del auditor de cuentas de la Sociedad. Se adjuntan a la presente como **Anexo 1**.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua,
Presidente del Consejo de Administración

Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el
30 de junio de 2021, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISION LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. que comprenden el balance al 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.a. de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

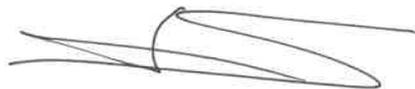
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 4 de las Notas explicativas adjuntas, en la que se describen los efectos que la crisis de la Covid-19 ha tenido durante los primeros seis meses del ejercicio 2021, así como los potenciales efectos futuros que la citada crisis pudiera tener debido a las incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación. Este escenario de elevada incertidumbre, en el que se ha realizado la última valoración disponible del activo inmobiliario que posee la Sociedad, ha supuesto que, según los valoradores externos, la misma esté expuesta a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por la Covid-19. Nuestra conclusión no ha sido modificada en realización con esta cuestión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Daniel Carrasco

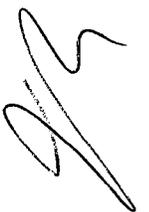
29 de octubre de 2021

Serrano61

SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2021



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2021(*)	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		85.963.583	86.623.962
Inmovilizado material	5	124.153	149.740
Inversiones inmobiliarias	6	85.349.349	86.043.570
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	490.081	430.652
Otros activos financieros		490.081	430.652
ACTIVO CORRIENTE		3.561.755	3.740.551
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		509.907	1.055.733
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	403.795	1.021.942
Otros créditos con las administraciones públicas	9, 16	79.648	7.832
Deudores varios	7, 9	26.464	25.959
Periodificaciones a corto plazo		86.431	89.195
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.965.417	2.595.623
TOTAL ACTIVO		89.525.338	90.364.513

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance intermedio a 30 de junio de 2021.

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:22:52 +02'00'



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2021(*)	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		50.897.262	52.042.726
FONDOS PROPIOS		50.897.262	52.042.726
Capital	11	5.000.014	5.000.014
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
Prima de emisión	11	50.584.135	50.584.135
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	(3.471.533)	(1.124.331)
Reservas	11	218.176	218.428
Reserva Legal		265.079	265.079
Otras reservas		(46.903)	(46.651)
(Acciones Propias)	11	(293.416)	(288.318)
Resultado del periodo	12	(1.140.114)	(2.347.202)
PASIVO NO CORRIENTE		36.763.974	37.697.751
Deudas a largo plazo	7,14	36.763.974	37.697.751
Deudas con entidades de crédito		36.253.106	37.162.844
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		510.868	534.907
PASIVO CORRIENTE		1.864.103	624.036
Provisiones a corto plazo	13	454.098	-
Deudas a corto plazo	7,14	1.081.878	212.147
Deudas con entidades de crédito		961.620	84.208
Acreedores por arrendamiento financiero		-	2.555
Otros Pasivos Financieros		120.258	125.384
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	288.925	388.480
Proveedores	7,14	286.432	380.965
Acreedores varios	7	-	5.017
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	2.493	2.498
Periodificaciones a corto plazo		39.201	23.409
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		89.525.338	90.364.513

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance intermedio a 30 de junio de 2021.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2021(*)	30/06/2020 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	17	1.512.857	1.490.345
Prestaciones de servicios		1.512.857	1.490.345
Otros ingresos de explotación	17	237.728	397.895
Gastos de personal	17	(20.569)	(20.563)
Sueldos, salarios y asimilados		(15.500)	(15.500)
Cargas sociales		(5.069)	(5.063)
Otros gastos de explotación	17	(1.750.879)	(2.032.555)
Servicios exteriores		(1.312.481)	(1.304.169)
Tributos		(448.605)	(472.261)
Otros gastos de gestión corriente	9	10.207	(256.125)
Amortizaciones	5,6	(746.630)	(613.636)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(767.493)	(778.514)
Ingresos financieros	18	2.244	-
Gastos financieros	18	(374.865)	(374.168)
RESULTADO FINANCIERO		(372.621)	(374.168)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.140.114)	(1.152.682)
Impuesto sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.140.114)	(1.152.682)

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021**

(Expresado en euros)

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

	30 de junio de 2021 (*)	30 de junio de 2020 (*)
Resultado del ejercicio	(1.140.114)	(1.152.682)
Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(1.140.114)	(1.152.682)

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:23:47 +02'00'

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

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

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2020	5.000.014	131.739	50.584.135	(1.204.530)	(288.318)	866.890	55.089.930
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	86.689	-	80.199	-	(166.888)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(700.002)	(700.002)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.347.202)	(2.347.202)
Saldo final 31.12.2020	5.000.014	218.428	50.584.135	(1.124.331)	(288.318)	(2.347.202)	52.042.726
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(2.347.202)	-	2.347.202	-
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	(252)	-	-	(5.098)	-	(5.350)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.140.114)	(1.140.114)
Saldo final 30.06.2021(*)	5.000.014	218.176	50.584.135	(3.471.533)	(293.416)	(1.140.114)	50.897.262

(*) Datos no auditados

CANALES
 Firmado digitalmente
 por CANALES ABAITUA
 ABAITUA RAFAEL RAFAEL AGUSTIN -
 14959481M
 AGUSTIN -
 14959481M
 Fecha: 2021.10.29
 13:24:04 +02'00'

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2019	5.000.014	(46.608)	50.584.135	(1.360.033)	(285.365)	1.783.895	55.676.038
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	178.390	-	155.501	-	(333.891)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(1.450.004)	(1.450.004)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(2.953)	-	(2.953)
Otros	-	(43)	-	2	-	-	(41)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	866.890	866.890
Saldo final 31.12.2019	5.000.014	131.739	50.584.135	(1.204.530)	(288.318)	866.890	55.089.930
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	86.689	-	80.199	-	(166.888)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(700.002)	(700.002)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.152.682)	(1.152.682)
Saldo final 30.06.2020 (*)	5.000.014	218.428	50.584.135	(1.124.331)	(288.318)	(1.152.682)	53.237.246

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente por
 CANALES ABAITUA RAFAEL
 AGUSTIN - 14959481M
 Fecha: 2021.10.29 13:24:16
 +02'00'



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio 2021(*)	30 de junio de 2020(*)
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.140.114)	(1.152.682)
Ajustes del resultado:			
- Amortizaciones	5, 6	746.630	613.636
- Variación de provisiones	9,13	425.743	715.732
- Ingresos financieros	18	(2.244)	-
- Gastos financieros	18	374.865	374.168
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	499.606	(659.758)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(99.555)	(150.333)
- Otros activos y pasivos corrientes	7	13.431	(43.193)
- Otros activos y pasivos no corrientes	7	(83.077)	148.230
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobro de intereses	18	2.244	-
- Pagos de intereses	18	(333.259)	(333.657)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		404.270	(487.857)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(26.822)	(141.216)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(26.822)	(141.216)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	14	(2.556)	(56.578)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Adquisición de acciones propias		(5.098)	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación		(7.654)	(56.578)
Variación neta de efectivo o equivalentes		369.794	(685.651)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		2.595.623	6.870.952
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.965.417	6.185.301

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

CANALES
 ABAITUA RAFAEL
 AGUSTIN -
 14959481M

Firmado digitalmente
 por CANALES
 ABAITUA RAFAEL
 AGUSTIN - 14959481M
 Fecha: 2021.10.29
 13:24:34 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en Euros)

1. Información General

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

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Régimen regulatorio

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

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

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

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

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)**

- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.
- (d) Obligación de distribución del resultado, la Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles, de la siguiente forma:
 - a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de 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.
 - c. 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.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen..

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

En opinión de los Administradores de la Sociedad, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 602/2016 de 2 de diciembre y el RD 1/2021 de 12 de enero por los que se modifican el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar, modificada en sus artículos 6 y 11, mediante la publicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Growth Equity", publicada el 30 de julio de 2020.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios se muestran en euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios

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

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:25:14 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Arrendamientos

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

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:25:29 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% ver Nota 3.8. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, algunas partidas de estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios.

e) Comparación de la información

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020. Mientras que para las partidas de balance se presentan a efectos comparativos las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, por lo que cualquier interpretación o análisis de los estados financieros intermedios adjuntos deben hacerse teniendo en cuenta esta circunstancia.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Al considerar los Administradores que la obligación de mantenimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) superior a 1,1x no se cumpliría en el ejercicio 2021; obligación contractual que era causa de vencimiento anticipado de la deuda suscrita con CaixaBank, llevaron a cabo negociaciones con CaixaBank para la obtención de una dispensa sobre el cumplimiento del citado ratio, relativo a la prelación que existe entre la caja generada anualmente y el servicio de la deuda, para los ejercicios 2020 y 2021. Dicha dispensa fue obtenida durante el mes de noviembre de 2020 y ha eximido a la Sociedad de tener que amortizar anticipadamente el préstamo por este incumplimiento.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

3. Criterios Contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1. Inmovilizado Material

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

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

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

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

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

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

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

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

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:26:01 +02'00'



13

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en Euros)

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

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

3.2. Inversiones Inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

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

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

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

	<u>Vida útil (Años)</u>
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15
Indemnizaciones y obras de acondicionamiento de locales	Duración de los contratos con inquilinos

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida. Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

3.4. Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

La Sociedad clasifica como activos financieros a coste amortizado los préstamos y cuentas a cobrar.

Préstamos y partidas a cobrar

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

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:26:40 +02'00'



15

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

Estos activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable entregado más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles y se valorarán posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realizada test de deterioro para los activos financieros a coste amortizado. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. El registro del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Estado de Flujos de Efectivo

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

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

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

3.6. Patrimonio neto

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

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se reconoce directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7. Pasivos financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad 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 siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o créditos recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos 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.

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

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

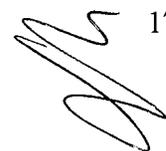
Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:27:10 +02'00'

 17

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en Euros)

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

La entidad estará, únicamente sometida a un gravamen especial en caso de que se dieran alguna de las dos siguientes circunstancias:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 30 de junio de 2021 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

3.10. Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de la inversión inmobiliaria se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

3.11. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Transacciones y saldos

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

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

3.12. Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN - 14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:27:49 +02'00'



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene los arrendamientos financieros detallados en la Nota 5.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

3.14. Fianzas

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)**

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

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico se calificara como pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, lo que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueran calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y que el resto fueran calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

Adicionalmente, en diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Teniendo en consideración los factores anteriores y la complejidad de los mercados a causa de su globalización, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los diferentes agentes económicos impactados y de la evolución del proceso de vacunación, el cual se está completando de manera positiva en España.

En este sentido, los administradores han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la COVID-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en la Sociedad, entre los que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad ha continuado con las políticas comerciales establecidas en el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada del Covid-19. Estas medidas complementarias comprenden desde el 1 de enero hasta el 30 junio de 2021, estando dirigidas a una pequeña parte de los inquilinos de la cartera de activos de la Sociedad con actividad comercial para apoyarles en la reapertura y recuperación de sus negocios.

Dichas medidas han consistido fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones parciales medias sobre la renta mínima garantizada. Las bonificaciones concedidas desde el comienzo de la pandemia han supuesto una reducción de los ingresos netos por arrendamiento correspondientes al primer semestre por un importe que asciende a 261.068 euros.

A su vez, los Administradores han continuado evaluando el riesgo de crédito de sus inquilinos como consecuencia de la pandemia a la vez que han continuado apoyándoles con las políticas de bonificación de rentas indicadas anteriormente, teniendo en consideración los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, habiendo concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes principales no se ha visto afectado significativamente (ver Nota 9).

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado
digitalmente por
CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:28:26 +02'00'



21

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en Euros)

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes, fundamentalmente, a fianzas y saldos con administraciones públicas, los administradores han concluido que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando la experiencia histórica con dichas entidades, la cual permiten estimar que durante la vida esperada de estos activos financieros su riesgo de crédito se mantendrá estable.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente han causado en los estados financieros intermedios actuales una disminución en los importes de epígrafes relevantes tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado de explotación" o "Resultado neto" o en indicadores clave de los mismos sobre los que se calculan los ratios financieros de obligado cumplimiento que están asociados al contrato de financiación de la Sociedad detallado en la Nota 14.

A este respecto, la Sociedad realizó durante el año 2020 un ejercicio de contraste del efecto que la reducción de actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos han tenido y tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2021. Los Administradores han realizado una proyección del cálculo del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) correspondiente al ejercicio 2021 en base a la cual consideraron probable que el mismo no se va a cumplir. En estas circunstancias, los Administradores negociaron y obtuvieron una dispensa por parte de la entidad financiera que exime a la Sociedad del citado cumplimiento durante el mes de noviembre de 2020, lo que ha supuesto que la Sociedad haya mantenido la clasificación del nominal de la deuda financiera con Caixabank y un vencimiento superior a 12 meses en el pasivo no corriente del balance adjunto a 30 de junio de 2021.

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una tesorería por importe de 2.965.417 euros lo que unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez permitirán afrontar las potenciales tensiones en el corto plazo que pudieran producirse una vez obtenida la dispensa mencionada.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: la inversión inmobiliaria de la Sociedad se valora a su precio de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal. El valor en libros de la inversión inmobiliaria de la Sociedad se corrige, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores con base en las valoraciones de expertos independientes descritos en la Nota 6. En este sentido, la última valoración realizada a fecha 31 de diciembre de 2020 por el experto contratado por la Sociedad se realizó en un entorno sin precedentes de elevada incertidumbre y marcado por la ausencia de suficiente evidencia de mercado relevante en la que apoyar los juicios de la valoración. Motivo por el cual, el valorador emitió su informe de valoración bajo una base de "incertidumbre material de valoración", indicando que consecuentemente la misma está expuesta a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el Covid-19 y debe usarse con mayor precaución.
- Riesgo de continuidad ("empresa en funcionamiento"): teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 2.f sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en la formulación de los presentes estados financieros intermedios, sigue siendo válida.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

5. Inmovilizado material

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

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2021		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(140.119)	(140.119)
Valor Contable	149.740	149.740
Dotación para amortización	(25.587)	(25.587)
Saldo a 30.06.2021:		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(165.706)	(165.706)
Valor contable	124.153	124.153

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2020		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(89.497)	(89.497)
Valor Contable	189.326	189.326
Altas	11.036	11.036
Dotación para amortización	(50.622)	(50.622)
Saldo a 31.12.2020:		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(140.119)	(140.119)
Valor contable	149.740	149.740

a) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

CANALES
 ABAITUA RAFAEL
 AGUSTIN -
 14959481M

Firmado digitalmente
 por CANALES ABAITUA
 RAFAEL AGUSTIN -
 14959481M
 Fecha: 2021.10.29
 13:29:20 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 11.366 euros (10.768 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020).

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

Los bienes recogidos dentro de este epígrafe se encontraban sujetos a un contrato de arrendamiento financiero de la que no queda ya deuda asociada (2.555 euros a 31 de diciembre de 2020 que se encontraban clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo).

6. Inversiones inmobiliarias

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2021					
Coste	55.566.675	27.239.975	7.664.792	416.538	90.887.980
Amortización acumulada	-	(3.699.846)	(1.144.564)	-	(4.844.410)
Valor neto contable	55.566.675	23.540.129	6.520.228	416.538	86.043.570
Altas	-	26.822	-	-	26.822
Trasposos	-	97.709	-	(97.709)	-
Dotación para amortización	-	(518.162)	(202.881)	-	(721.043)
Saldo a 30.06.2021	55.566.675	23.360.030	6.103.815	318.829	85.349.349
Coste	55.566.675	27.364.506	7.664.792	318.829	90.914.802
Amortización acumulada	-	(4.218.008)	(1.347.445)	-	(5.565.453)
Valor neto contable	55.566.675	23.146.498	6.317.347	318.829	85.349.349

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden a ciertas mejoras que se están llevando en el centro.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2020, la superficie total del mismo es de 15.167 m2, y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 255 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 96,82%. El activo se compone de 44 locales, de los cuales 14 están ocupados por inquilinos fijos, representando un 84,47% del centro, 17 locales alquilados a pop-ups ocupados actualmente, representando un 12,35% del centro. Se espera que la transformación del centro conlleve un coste total de 3.000.000 de euros.

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2020					
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	503.285	89.325.290
Amortización acumulada	-	(2.870.839)	(744.905)	-	(3.615.744)
Valor neto contable	55.566.675	22.723.059	6.916.527	503.285	85.709.546
Altas	-	1.350.000	-	223.726	1.573.726
Trasposos	-	296.077	3.360	(310.473)	(11.036)
Dotación para amortización	-	(829.007)	(399.659)	-	(1.228.666)
Saldo a 31.12.2020	55.566.675	23.540.129	6.520.228	416.538	86.043.570
Coste	55.566.675	27.239.975	7.664.792	416.538	90.887.980
Amortización acumulada	-	(3.699.846)	(1.144.564)	-	(4.844.410)
Valor neto contable	55.566.675	23.540.129	6.520.228	416.538	86.043.570

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con actuaciones que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con las obras realizadas y aportaciones a obras de locales arrendados e indemnizaciones a inquilinos salientes.

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

a) Pérdidas por deterioro

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

CANALES
 ABAITUA RAFAEL
 AGUSTIN -
 14959481M

Firmado digitalmente
 por CANALES ABAITUA
 RAFAEL AGUSTIN -
 14959481M
 Fecha: 2021.10.29
 13:30:03 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

El valor de mercado de los inmuebles es determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 no se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2020 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

La valoración de dicho activo inmobiliario fue realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,25% (2019: 7%) Exit yield 4,50% (2019: 4,50%), arrojando un valor al 31 de diciembre de 2020 de 102.400.000 euros (107.800.000 euros al 31 de diciembre de 2019).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 14).

g) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Ingresos por arrendamiento	1.512.857	1.490.344
Otros ingresos y gastos vinculados al arrendamiento	-	-
Re-facturación de gastos	237.728	397.895
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.909.623)	(2.058.874)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(981.076)	(982.047)

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

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado
digitalmente por
CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:30:40 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 30 de Junio de 2021	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	490.081	-	490.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	-	430.259	430.259
Total	490.081	430.259	920.340

A 31 de diciembre de 2020	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	430.652	-	430.652
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	-	1.047.901	1.047.901
Total	430.652	1.047.901	1.478.553

Dentro de otros activos financieros a largo plazo se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 481.416 euros (421.987 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

A 30 de junio de 2021	A largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros
			Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	36.253.106	-	510.868
Total	36.253.106	-	510.868

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

A 30 de junio de 2021				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	961.620	288.925	120.258	1.370.803
Total	961.620	288.925	120.258	1.370.803
Total pasivos financieros	37.214.726	288.925	631.126	38.134.777

A 31 de diciembre de 2020				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	37.162.844	-	534.907	37.697.751
Total	37.162.844	-	534.907	37.697.751

A 31 de diciembre de 2020				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	86.763	388.480	125.384	600.627
Total	86.763	388.480	125.384	600.627
Total pasivos financieros	37.249.607	388.480	660.291	38.298.378

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN - 14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:31:14 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

7.2 Análisis por vencimientos

	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	430.259	-	-	-	-	-	430.259
Depósitos y fianzas (Nota 8)	-	67.579	13.451	6.710	82.800	319.541	490.081
Total	430.259	67.579	13.451	6.710	82.800	319.541	920.340
	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	286.432	-	-	-	-	-	286.432
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	961.620	3.565.886	3.753.708	3.998.268	4.256.524	20.678.720	37.214.726
Otros pasivos financieros (Nota 14)	120.258	41.420	14.946	7.456	92.000	355.046	631.126
Total	1.368.310	3.607.306	3.768.654	4.005.724	4.348.524	21.033.766	38.132.284

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente por
 CANALES ABAITUA
 RAFAEL AGUSTIN -
 14959481M
 Fecha: 2021.10.29
 13:31:31 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

8. Depósitos y fianzas

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Fianzas	490.081	430.652
Inversiones financieras a largo plazo	490.081	430.652

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

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	85.273	868.809
Linealización de las rentas	318.522	153.133
Anticipos a Proveedores	5.265	4.760
Deudores	21.199	21.199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	79.648	7.832
	509.907	1.055.733

Tal y como se ha indicado en la Nota 4, una de las principales consecuencias de la Covid-19 fue el aumento de las cuentas por cobrar a clientes a 31 de diciembre de 2020. En este sentido, la Sociedad ha llevado a cabo una evaluación del riesgo de impago de los clientes, así como acuerdos con los mismos, en base a la cual durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han revertido las dotaciones por pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por un importe de 56.427 euros y dotado a su vez 25.401 euros sobre cuentas por cobrar de dudosa cobrabilidad, importes que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros gastos de explotación"/ "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia adjunta (se dotaron 256.125 euros en el mismo periodo del ejercicio 2020). A 30 de junio de 2021 los deudores comerciales presentan un deterioro acumulado de 113.208 euros (144.235 euros al 31 de diciembre de 2020).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 30 de junio de 2021 es de 45.330 euros (567.322 euros al 31 de diciembre de 2020 en su mayor parte se correspondían al periodo de estado de alarma y al mes de junio de 2020). En este sentido, en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han realizado bajas de créditos considerados como incobrables por importe de 20.819 euros (0 euros en 2020).

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

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Tesorería	2.965.417	2.595.623
	2.965.417	2.595.623

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:32:17 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 las cuentas bancarias se encontraban pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario, no habiendo tesorería restringida. A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2021 está formado por 5.000.014 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2021:

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

31 de diciembre de 2020

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

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

CANALES Firmado digitalmente
por CANALES
ABAITUA RAFAEL ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN - AGUSTIN - 14959481M
14959481M Fecha: 2021.10.29
13:32:36 +02'00'



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

El detalle del capital y prima de emisión a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2021	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149

siguiente:

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

b) Acciones en patrimonio propias

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

A 30 de junio de 2021 la sociedad posee 13.915 acciones propias (13.665 acciones propias a 31 de diciembre de 2020) a un precio medio de 21,0863 euros por acción (21,099 euros por acción a 31 de diciembre de 2020). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2021 por importe de 293.416 euros (288.318 euros a 31 de diciembre de 2020).

c) Reservas

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Reserva Legal	265.079	265.079
Otras Reservas	(46.903)	(46.651)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.471.533)	(1.124.331)
	(3.253.357)	(905.903)

I. Reserva legal

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

A 30 de junio de 2021 la reserva legal se encuentra dotada por un importe de 265.079 euros (265.079 euros a 31 de diciembre de 2020) no estando, por tanto dotada íntegramente a dicha fecha

II. Otras reservas

El importe de las otras reservas por 46.903 euros (46.651 euros a 31 de diciembre de 2020) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2017 y del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, compensado por la distribución del resultado de los ejercicios 2018 y 2019.

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

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

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Beneficio / (pérdida) neto	(1.140.114)	(1.152.682)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	13.915	13.562
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,230)	(0,230)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,230)	(0,230)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado
digitalmente por
CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:33:14 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

12. Resultado del ejercicio

La distribución del resultado aprobada en la Junta General del 25 de junio de 2021 correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(2.347.202)
	<u>(2.347.202)</u>

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

13. Provisiones a corto plazo

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros tributos	454.098	-
Otras Provisiones	<u>454.098</u>	<u>-</u>

El saldo provisionado a 30 de junio de 2021 se corresponde con la periodificación del gasto estimado por el impuesto sobre bienes inmuebles y otros tributos para el ejercicio 2021, de los cuales han sido repercutidos a los inquilinos 16.260 euros.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	36.253.106	37.162.844
Fianzas	510.868	534.907
Total	<u>36.763.974</u>	<u>37.697.751</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	961.620	86.763
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	286.432	385.982
Fianzas	120.258	125.384
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	2.493	2.498
Total	<u>1.370.803</u>	<u>600.627</u>
Total débitos y partidas a pagar	<u>38.134.777</u>	<u>38.298.378</u>

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que se dispuso 38.070.250 euros. Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez. Se amplió el período del waiver hasta marzo de 2019, no habiéndose ampliado posteriormente. La Sociedad no puede disponer a 30 de junio de 2021 de ningún importe adicional.

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2021, a coste amortizado, es de 37.132.349 euros (37.162.844 euros a 31 de diciembre de 2020) el importe clasificado a corto plazo se corresponde con los intereses devengados y no pagados a 82.377 euros (84.208 euros a 31 de diciembre de 2020), y adicionalmente, con las cuotas de principal a amortizar durante los próximos 12 meses, es decir, 879.243 euros a 30 de junio de 2021 (0 euros a 31 de diciembre de 2020), tras la obtención de una moratoria de 15 meses en relación con el principal de la deuda, la cual fue concedida en el mes de noviembre de 2020 y elevada a público el 3 de febrero de 2021.

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

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

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

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 331.338 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo (333.281 euros a 30 de junio de 2020). La vigencia y exigibilidad del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios financieros; a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con la ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con la ratio EBITDA/Servicio de la Deuda superior al 1,15. El eventual incumplimiento de las anteriores obligaciones podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de la entidad financiera.

A este respecto, al cierre del 30 de junio de 2021 los Administradores cuentan con una dispensa sobre el incumplimiento previsto al ratio referido al cociente EBITDA/Servicio de la Deuda correspondiente al ejercicio 2021. Dicho waiver fue otorgado el 16 de noviembre de 2020, por lo que la Sociedad ha mantenido la clasificación con vencimiento superior a 12 meses en el pasivo no corriente del balance intermedio adjunto (ver Nota 2.f). Adicionalmente, la Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:33:53 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en Euros)

15. Gestión del riesgo financiero

15.1. Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.658.033 euros (37.658.033 euros a 31 de diciembre de 2020) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 525.684 euros (495.189 euros a 31 de diciembre de 2020). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 331.338 euros a 30 de junio de 2021 (333.281 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

b) Riesgo de crédito

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

Al 30 de junio de 2021	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	288.925	-	-	-	288.925
Deudas con entidades de crédito	961.620	3.565.886	12.008.501	20.678.719	37.214.726
Otras cuentas a pagar	120.258	56.366	99.456	355.046	631.126
Total	1.370.803	3.622.252	12.107.957	21.033.765	38.134.777

Al 30 de diciembre de 2020	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	388.480	-	-	-	388.480
Deudas con entidades de crédito	86.763	2.637.730	11.670.029	22.855.085	37.249.607
Otras cuentas a pagar	125.384	59.796	28.065	447.046	660.291
Total	600.627	2.697.526	11.698.094	23.302.131	38.298.378

15.2. Gestión del capital

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

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

CANALES
 ABAITUA
 RAFAEL
 AGUSTIN -
 14959481M

Firmado digitalmente
 por CANALES ABAITUA
 RAFAEL AGUSTIN -
 14959481M
 Fecha: 2021.10.29
 13:34:36 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

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

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Posición de deuda neta	34.249.309	35.149.173
Patrimonio Neto	50.897.261	52.042.726
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	67,29%	67,53%

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

15.3. Valor razonable

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

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

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

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

CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN - 14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:34:56 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo de seis meses finalizado del 30 de junio de 2021 y 2020 y la base imponible del impuesto sobre beneficios para esos periodos son las siguientes:

		30 de junio de 2021			
		Ingresos y gastos imputados			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(1.140.114)			
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Base imponible (resultado fiscal)		(1.140.114)			
		30 de junio de 2020			
		Ingresos y gastos imputados			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(1.152.682)			
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Base imponible (resultado fiscal)		(1.152.682)			

Los saldos a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Activos y Pasivos	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Hacienda Pública deudora por IVA	79.648	7.832
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(975)	(975)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.518)	(1.523)

CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente por
CANALES ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN - 14959481M
Fecha: 2021.10.29 13:35:19
+02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

Total activos y pasivos 77.155 5.334

Por su parte, la Sociedad cuenta con una base imponible negativa por importe de 2.296.653 euros correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Madrid	100%	100%

Actividad	<u>30 de junio de de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Arrendamiento de inmuebles	1.262.463	1.287.313
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	250.394	203.032
	<u>1.512.857</u>	<u>1.490.345</u>

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 237.728 euros (397.895 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos.

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 ni durante el ejercicio 2020.

CANALES Firmado digitalmente
 ABAITUA RAFAEL por CANALES
 AGUSTIN - ABAITUA RAFAEL
 14959481M AGUSTIN - 14959481M
 Fecha: 2021.10.29

**SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)**

d) Gastos de personal

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Sueldos y salarios	15.500	15.500
Seguridad social	4.867	4.867
Otras cargas sociales	202	196
	20.569	20.563

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

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

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

	30 de junio de 2021	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

	30 de junio de 2020	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

**CANALES
ABAITUA
RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M**

Firmado
digitalmente por
CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:36:00 +02'00'



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

e) Otros gastos de explotación

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

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	155.666	154.367
Servicios de profesionales independientes	704.740	714.652
Primas de seguros	11.243	11.125
Servicios bancarios y similares	1.770	1.470
Publicidad y Relaciones Públicas	67.414	54.161
Suministros	116.689	122.264
Otros servicios	254.959	246.130
Deterioro deudores comerciales	(10.207)	256.125
	1.302.274	1.560.294
Tributos	448.605	472.261
	1.750.879	2.032.555

18. Resultado financiero

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

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Ingresos financieros:		
Intereses de terceros	2.244	-
	2.244	-
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(374.865)	(374.168)
	(372.621)	(374.168)
Resultado financiero	(372.621)	(374.168)

19. Contingencias

a) Pasivos contingentes

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

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)*Compromisos por arrendamiento operativo*

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

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

	30 de junio de de 2021	31 de diciembre de 2020
Menos de 1 año	2.557.709	2.515.259
Entre 1 y 5 años	7.031.094	7.900.146
Más de 5 años (*)	317.908	751.231

(*) Los datos indicados anteriormente han sido calculados considerando las opciones de ruptura de los diferentes contratos de arrendamiento.

20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección**a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración**

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

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

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés

CANALES
ABAITUA RAFAEL
AGUSTIN -
14959481M

Firmado digitalmente
por CANALES ABAITUA
RAFAEL AGUSTIN -
14959481M
Fecha: 2021.10.29
13:36:44 +02'00'



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2017, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

21. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 30 de junio de 2021	Servicios recibidos
Banca March, S.A	263.750
Total gastos	263.750

A 30 de junio de 2020	Servicios recibidos
Banca March, S.A	263.750
Total gastos	263.750

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

22. Información sobre medio ambiente

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

23. Hechos posteriores al cierre

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

Desde la fecha de cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las presentes notas explicativas.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 por Deloitte, S.L. han ascendido a 8.500 euros (durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se habían devengado un importe de 8.000 euros). Durante los periodos de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, no se habían devengado otro tipo de honorarios por sociedades vinculadas con Deloitte, S.L.

25. 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, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 30 de junio de 2020 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la Nota 11, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas, salvo por los dividendos aprobados en el ejercicio anterior, que ascienden a 693.512 euros y, a 30 de junio, se presentaban en el epígrafe "Deudas a corto plazo". Dicho importe fue liquidado en julio de 2020.
- Las 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 son las correspondientes al ejercicio 2017 desglosadas en la Nota 11.
- Asimismo, los Administradores realizaron la propuesta de distribución que se expone en la Nota 12 de las presentes notas explicativas.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El inmueble y la fecha de incorporación se detallan en la Nota 6.
- No existen participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

CANALES	Firmado
ABAITUA	digitalmente por
RAFAEL	CANALES ABAITUA
AGUSTIN -	RAFAEL AGUSTIN -
14959481M	14959481M
	Fecha: 2021.10.29
	13:37:34 +02'00'

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

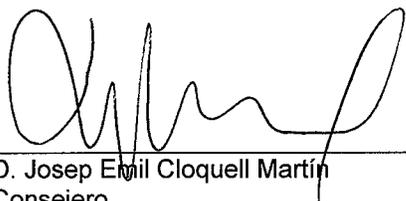
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020**

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 29 de octubre de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

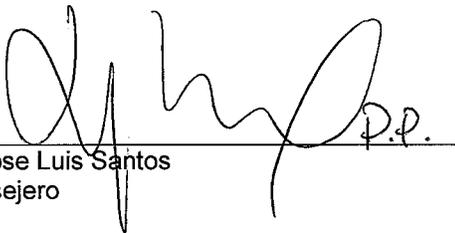
FIRMANTES

CANALES ABAITUA Firmado digitalmente por
CANALES ABAITUA RAFAEL
RAFAEL AGUSTIN - AGUSTIN - 14959481M
14959481M Fecha: 2021.10.29 13:38:00
+02'00'

D. Rafael Canales Abaitua
Consejero



D. Josep Emil Cloquell Martín
Consejero



D. Jose Luis Santos
Consejero