A BME MTF EQUITY

Madrid, 29 de octubre de 2021

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Persépolis**" o la "**Sociedad**"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 596/2014 sobre abuso de mercado y 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, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020**"), por medio de la presente hace pública

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2021:

- el informe de revisión limitada emitido por los auditores de la Sociedad (es decir Grant Thornton) sobre los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2021; y

- los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2021, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021.

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

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

Doña Mitra Ghamsari
Presidente del Consejo de Administración
PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios del periodo finalizado al 30 de junio de 2021

Incluye informe de revisión limitada sobre estados financieros intermedios

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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

Marta Alarcón Alejandre

29 de octubre de 2021

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/18448

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Estados Financieros
Intermedios

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance al
30 de junio de 2021
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2021	31.12.2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**19.492.306**	**19.266.475**
Inmovilizado intangible	5	**41.012**	**41.384**
Desarrollo		35.744	36.011
Aplicaciones informáticas		5.268	5.373
Inmovilizado material	6	**5.956**	**6.768**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		5.956	6.768
Inversiones inmobiliarias	7	**18.759.072**	**18.683.770**
Terrenos		10.431.647	10.431.647
Construcciones		7.962.214	7.887.461
Instalaciones técnicas y otros		365.211	364.662
Inversiones financieras a largo plazo	9.1	**686.267**	**534.553**
Créditos a empresas		794	794
Otros activos financieros		685.473	533.759
ACTIVO CORRIENTE		**20.157.283**	**20.199.954**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7 y 19	**10.724.299**	**13.454.846**
Existencias		**23.615**	**9.677**
Anticipos a proveedores		23.615	9.677
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.2	**867.285**	**847.207**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	605.765	598.317
Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	26.967	27.208
Activos por impuesto corriente	13	93.122	93.122
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	141.431	128.560
Inversiones financieras a corto plazo		**213.776**	**2.170.642**
Instrumentos de patrimonio	9.1	623	623
Créditos a empresas	9.1	-	1.771.864
Otros activos financieros	9.1	213.153	398.155
Periodificaciones a corto plazo	14.a	**312.748**	**441.063**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**8.015.558**	**3.276.519**
Tesorería		8.015.558	3.276.519
TOTAL ACTIVO		**39.649.589**	**39.466.429**

**Cifras reexpresadas*

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance al
30 de junio de 2021
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2021	31.12.2020 (*)
PATRIMONIO NETO		**20.022.890**	**21.349.739**
Fondos propios		**20.022.890**	**21.349.739**
Capital	10	**7.002.967**	**7.002.967**
Capital escriturado		7.002.967	7.002.967
Prima de emisión	10	**11.713.539**	**16.035.435**
Reservas		**76.006**	**76.006**
Otras reservas		76.006	76.006
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	**(1.014.040)**	**(1.014.040)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(750.630)**	**(417.749)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(750.630)	(417.749)
Resultado del ejercicio		**2.995.048**	**(332.880)**
PASIVO NO CORRIENTE		**6.124.049**	**6.209.222**
Deudas a largo plazo	11	**6.124.049**	**6.209.222**
Deuda con entidades de crédito	11.1	6.005.289	6.090.462
Otros pasivos financieros	11.2	118.760	118.760
PASIVO CORRIENTE		**13.502.651**	**11.907.468**
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	11 y 19	**4.188.431**	**5.126.537**
Deudas a corto plazo	11	**9.231.934**	**6.308.905**
Deuda con entidades de crédito	11.1	875.781	732.772
Otros pasivos financieros	11.2	8.356.153	5.576.133
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.2	**82.287**	**472.026**
Proveedores		47.711	178.445
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11.2 y 15	-	127.988
Acreedores varios		5.967	135.615
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	2.384
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.2 y 13	28.608	27.594
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**39.649.589**	**39.466.429**

(*) Cifras Reexpresadas

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2021
(expresada en euros)

	Nota	30.06.2021	30.06.2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		**119.860**	**347.841**
Prestaciones de servicios	8 y 14.a)	119.860	347.841
Aprovisionamientos:		**-**	**(7.244)**
Trabajos realizados por otras empresas	14.b)	-	(7.244)
Otros ingresos de explotación:		**1.536**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.536	-
Gastos de personal:		**(24.530)**	**(52.460)**
Sueldos, salarios y asimilados		(19.760)	(42.000)
Cargas sociales	14.c)	(4.770)	(10.460)
Otros gastos de explotación		**(232.305)**	**(368.871)**
Servicios exteriores	14.d)	(229.485)	(350.446)
Tributos		(2.650)	(18.425)
Otros gastos de gestión corriente		(170)	-
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	**(67.156)**	**(46.447)**
Otros resultados		**(256)**	**201**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(202.850)**	**(126.980)**
Gastos financieros:		**(58.609)**	**(71.155)**
Por deudas con terceros	11 y 14.e)	(58.609)	(71.155)
RESULTADO FINANCIERO		**(58.609)**	**(71.155)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(261.458)**	**(198.135)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(261.458)**	**(198.135)**
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	19	**3.256.506**	**237.258**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**2.995.048**	**39.123**

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2021
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**2.995.048**	**39.123**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**2.995.048**	**39.123**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones propias	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020		**7.002.967**	**22.106.255**	**76.006**	**(1.014.040)**	**(417.749)**	**747.203**	**28.500.642**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	39.123	39.123
Operaciones con socios o propietarios								
(-) Reducciones de prima de emisión		-	(3.000.000)	-	-	-	-	(3.000.000)
Reparto de dividendos		-	-	-	-	-	(747.203)	(747.203)
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2020		**7.002.967**	**19.106.255**	**76.006**	**(1.014.040)**	**(417.749)**	**39.123**	**24.792.562**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(45.219)	(45.219)
Operaciones con socios o propietarios								
(-) Reducciones de prima de emisión		-	(3.070.820)	-	-	-	-	(3.070.820)
SALDO, FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2020		**7.002.967**	**16.035.435**	**76.006**	**(1.014.040)**	**(417.749)**	**(6.096)**	**21.676.523**
Ajustes por errores 2020		-	-	-	-	-	**(326.784)**	**(326.784)**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021		**7.002.967**	**16.035.435**	**76.006**	**(1.014.040)**	**(417.749)**	**(332.880)**	**21.349.739**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	2.995.048	2.995.048
Operaciones con socios o propietarios								
(-) Reducciones de prima de emisión		-	(4.321.895)	-	-	-	-	(4.321.895)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	-	(332.880)	332.880	-
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2021		**7.002.967**	**11.713.539**	**76.006**	**(1.014.040)**	**(750.630)**	**2.995.048**	**20.022.890**

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al periodo de seis meses terminado
30 de junio de 2021
(expresado en euros)

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
		(2.256.292)	**1.771.998**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.995.048**	**39.123**
Ajustes del resultado:		**(3.188.328)**	**182.194**
Amortización del inmovilizado (+)		67.725	46.447
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(3.496.647)	-
Gastos financieros (+)	11	112.280	135.747
Otros ingresos y gastos (-/+)		128.315	-
Cambios en el capital corriente:		**(1.950.733)**	**1.686.428**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(161.509)	1.200.722
Otros activos corrientes (+/-)		(70.876)	(195.074)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(418.347)	680.780
Otros pasivos corrientes (+/-)	11.2	(1.300.000)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(112.280)**	**(135.747)**
Pagos de intereses (-)		(112.280)	(135.747)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**7.728.309**	**(5.241.468)**
Pagos por inversiones (-):		**(293.555)**	**(5.241.468)**
Empresas del grupo y asociadas		-	(4.742.164)
Inversiones inmobiliarias		(141.841)	(479.599)
Otros activos financieros		(151.714)	(19.705)
Cobros por desinversiones (+):		**8.021.864**	-
Inversiones inmobiliarias	7	6.250.000	-
Otros activos financieros		1.771.864	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(732.977)**	**(1.019.535)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	**(3.000.000)**
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	10	-	(3.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**(732.977)**	**1.980.465**
Emisión:		313.740	2.491.586
Deudas con entidades de crédito (+)		138.740	419.316
Otras deudas (+)		175.000	2.072.270
Devolución y amortización de:		(1.046.718)	(511.121)
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.046.718)	(511.121)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**4.739.040**	**(4.489.005)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.276.519	6.993.635
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.015.558	2.504.630

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2021

1) Actividad

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

La Sociedad comunicó el día 28 de septiembre de 2017 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por los accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009, incluyendo en su denominación "SOCIMI, S.A.".

La sociedad cotiza en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") desde el 11 de agosto de 2019.

La Sociedad tiene por objeto:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a los estados financieros intermedios, compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021 y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 del periodo de seis meses terminado el 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.

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2021.

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

A.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 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.

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

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

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

A.3) 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.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez. En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad incumple el apartado de tenencia de al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley. Los administradores prevén que este requisito se cumplirá en tiempo y forma antes de finalizar el ejercicio 2021. El motivo de dicho incumplimiento procede principalmente, por la venta durante el ejercicio 2020 del edificio sito en Madrid, Calle Eraso 5, el cual ha disminuido el activo relativo a bienes inmuebles (Construcciones, terrenos y mobiliario) y aumentado el efectivo de la Sociedad. Con las distribuciones de prima de emisión que se esperan realizar antes de finalizar el ejercicio 2021 esta situación estará resuelta.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene proyectos de inversión en Capex relacionados con distintos inmuebles, especialmente en el inmueble ubicado en la calle San Juan 13 de Málaga (sujeto a concesión de licencia). Como se indica en la nota 21 sobre los hechos posteriores, con fecha 21 de octubre se ha aprobado en Junta General Extraordinaria un reparto de prima de emisión por importe total de 8.660.335,73 euros.

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

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea 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 dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Principios contables

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

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

Decreto 1/2021 por el que se modifica el Plan General de Contabilidad

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.d).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.c y 4.e).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (nota 4.g).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.j).
- Impuesto de sociedades (nota 4.i). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

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

d) Principio de empresa en funcionamiento

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de condonación o diferimiento parcial de la renta devengada, con determinados inquilinos que se vieron impactados por la situación vivida. Debido a la inhabilidad de movilidad y con esto el cese de actividades turísticas, OYO Rooms, operador de los edificios de Leiva y Enmedio, sitos ambos en Córdoba, manifestó su incapacidad para realizar los ingresos de la Renta Mínima Garantizada y cumplir sus compromisos contractuales, a partir del estado de alarma, por lo cual, se redujeron los pagos de las rentas en 179.490 euros, a la espera de resolución judicial tras el proceso de demanda iniciado para el cobro de dichas rentas.

Del mismo modo, Cinaruco Real Estate SL, operador del edificio de Eraso; sito en Madrid, se vio afectado por el Estado de Alarma, alcanzándose un acuerdo, mediante una adenda al contrato de arrendamiento de 14 de enero de 2020, por la que elimina la Renta durante el estado de alarma y se reduce la base de la renta en un 50% hasta el final del año 2020. Durante el periodo 2020, la reducción en ingreso por este suceso fue 63.702 euros con respecto a lo estipulado en el contrato

inicial. En 2021, como se indica en la nota 7, se ha procedido a la venta de este inmueble.

En cuanto al Operador Principal Urban Vida, operador de los edificios Rafael de Riego, Arganzuela, Ribera de Curtidores, Calatrava, sitos en Madrid, así como los dos de Gran Vía en Granada, llegaron a un acuerdo por el cual se acordó el pago íntegro de las cuotas de enero y febrero, la condonación de las cuotas correspondientes a los meses de marzo a junio incluidos, y a la reducción de las rentas de julio a diciembre en un 60%. Este acuerdo se ha alcanzado a cambio de aumentar el periodo de obligado cumplimiento hasta 2030, mejorando la remuneración variable de un 65% a un 87,5% en los edificios de Granada y de un 80% a un 87,5% en Rafael de Riego para todo el contrato y reduciendo durante 2021 las rentas fijas en 394.500 euros. En los años 2022 y siguientes se mantienen los ingresos fijos según el contrato original.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad ha registrado el ingreso correspondiente a las cantidades estipuladas en los contratos de arrendamiento, linealizándose las bonificaciones a lo largo de los restantes años de duración de obligado cumplimiento de los contratos, lo que supuso periodificar un importe de 767.847 euros de cuales quedan pendientes de imputar 312.748 euros al 30 de junio de 2021 (441.063 euros al cierre del ejercicio 2020) que se encuentran registrados en el epígrafe de "periodificaciones a corto plazo", dentro del activo del balance.

La Sociedad tiene un fondo de maniobra a 30 de junio de 2021 sin tener en cuenta los activos y pasivos mantenidos para la venta por importe de 118.763 euros (35.823 euros negativos al cierre del ejercicio 2020). La Sociedad ha generado un resultado positivo de 2.995.048 euros, aunque sin tener en cuenta las operaciones interrumpidas, alcanzaría un importe negativo de 261.458 euros (198.135 euros negativos en el mismo periodo del ejercicio anterior). De cara al próximo ejercicio, la Sociedad espera tener resultados positivos y revertir la situación actual, gracias a la renta variable negociada que le permitirá recoger los incrementos de ocupación y precios con la recuperación del turismo tras la pandemia del Covid-19, unido a un plan de reducción de costes que se espera poner en marcha antes de finalizar el ejercicio.

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

e) Comparación de la información

Los estados financieros intermedios presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en estas notas explicativas a los estados financieros intermedios referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

f) Agrupación de partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2021 se ha procedido a la corrección de la periodificación de las condonaciones de renta practicadas en 2020 a Urban Vida y que se detallan en el apartado d) de esta nota ya que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba firmado un contrato de arras penitenciales para su venta (ver nota 7), la cual se ha llevado a cabo el 1 de julio de 2021 (ver nota 21). A causa de estos errores se ha procedido a reexpresar los siguientes epígrafes del ejercicio 2020:

	Saldo al 31.12.2020	
	Cifras sin reexpresión	**Cifras reexpresadas**
ACTIVO CORRIENTE		
Periodificaciones a corto plazo	767.847	441.063
PATRIMONIO NETO		
Resultado del ejercicio	(6.096)	(332.880)

3) Aplicación del resultado

El 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado negativo del ejercicio 2020 por un importe de 6.096 euros (antes de reexpresión), a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Como consecuencia de la corrección de errores explicada en la nota 2.h, el resultado del ejercicio 2020 se ha visto minorado en 326.784 euros, importe que se distribuye igualmente a resultados de ejercicios anteriores.

Limitaciones para la distribución de dividendos:

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

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

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Propiedad industrial

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

a.2) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales que sean de aplicación, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

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

deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

A 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

f.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

g.1.1) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, como es el caso de los arrendamientos de inmuebles, y

g.1.2) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior
Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor

Deterioro de Valor

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad registra en esta categoría los instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

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

En el caso de producirse la renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.
Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

h) Transacciones en moneda extranjera

h.1) Partidas monetarias

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

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

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

i) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

de negocios.

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

Como se indica en la nota 1, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios.

j) Provisiones y contingencias

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

j.1) Provisiones

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

j.2) Pasivos contingentes

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

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

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

l) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos (nota 19).

m) Ingresos y gastos

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

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

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

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

n) Estado de flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: actividades d adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- 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.

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
Valores brutos			
Saldo al 01.01.20	38.153	6.923	45.076
Saldo al 31.12.20	38.153	6.923	45.076
Saldo a 30.06.21	38.153	6.923	45.076
Amortización acumulada			
Saldo al 01.01.20	(1.606)	(1.340)	(2.946)
Dotación a la amortización	(536)	(210)	(746)
Saldo al 31.12.20	(2.142)	(1.550)	(3.691)
Dotación a la amortización	(268)	(105)	(373)
Saldo a 30.06.21	(2.410)	(1.655)	(4.064)
Valor Neto Contable al 31.12.20	36.011	5.373	41.384
Valor Neto Contable al 30.06.21	35.744	5.268	41.012

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Valores brutos		
Saldo al 01.01.20	15.101	15.101
Salidas, bajas o reducciones	(239)	(239)
Saldo al 31.12.20	14.862	14.862
Saldo al 30.06.21	14.862	14.862
Amortización acumulada		
Saldo al 01.01.20	(6.998)	(6.998)
Dotación a la amortización	(1.300)	(1.300)
Salidas, bajas o reducciones	204	204
Saldo al 31.12.20	(8.094)	(8.094)
Dotación a la amortización	(812)	(812)
Saldo al 30.06.21	(8.906)	(8.906)
Valor Neto Contable al 31.12.20	6.768	6.768
Valor Neto Contable al 30.06.21	5.956	5.956

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

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

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
Valores brutos			
Saldo al 01.01.20	18.079.866	368.717	18.448.583
Entradas	427.369	88.173	515.542
Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(7.933)	(861)	(8.794)
Saldo al 31.12.20	18.499.302	456.029	18.955.331
Entradas	119.246	22.594	141.841
Saldo al 30.06.21	18.618.548	478.623	19.097.172
Amortización acumulada			
Saldo al 01.01.20	(106.097)	(47.319)	(153.416)
Dotación a la amortización	(76.490)	(44.048)	(120.538)
Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	2.393	-	2.393
Saldo al 31.12.20	(180.194)	(91.367)	(271.561)
Dotación a la amortización	(44.493)	(22.046)	(66.539)
Saldo al 30.06.21	(224.687)	(113.413)	(338.100)
Valor Neto Contable al 31.12.20	18.319.108	364.662	18.683.770
Valor Neto Contable al 30.06.21	18.393.861	365.211	18.759.072

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

Con fecha 2 de febrero de 2021, mediante escritura de compraventa, la Sociedad ha vendido el inmueble situado en la calle Eraso (Madrid) por 6.250.000 euros. Esta venta ha supuesto un beneficio para la compañía de 3.496.647 euros que se encuentran registrados en el epígrafe Operaciones interrumpidas netas de impuestos. Este inmueble, estaba registrado en el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 2.753.373 euros.

Por otro lado, con fecha 30 de diciembre de 2019 se firmó un contrato de arras penitenciales con el objeto de la venta de los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores (Madrid). Su valor neto contable al 30 de junio de 2021 asciende a 10.724.299 euros (13.454.846 euros a 31 de diciembre de 2020) teniendo en cuenta las fianzas asociadas a dichos inmuebles.

El precio de venta acordado en el contrato de arras para los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores de Madrid, asciende a 14.884.085 euros, y la fecha estipulada para la escritura de compraventa es de 1 de julio de 2021. Como se indica en la nota 21 de hechos posteriores, dicha venta se ha producido en los precios acordados y ha supuesto un beneficio de 4.267.789 euros.

Adicionalmente, con fecha 9 de agosto de 2019 se firmó un contrato de arras con MSL Arrendamientos Globales, S.L. para la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde de Vilches de Madrid mediante el cual se desembolsó 1.396.000 euros en concepto de arras. Con fecha 18 de febrero de 2020 se firmó un contrato de cesión de la posición de parte compradora a la sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS, C.V. Las arras fueron clasificadas como activo no corriente mantenido para la venta al 31 de diciembre de 2019 y 2020. En este periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2021 dicho

importe ha sido abonado. Esta transacción se ha realizado a los valores contables y por tanto no ha generado ni plusvalías ni minusvalía a la Sociedad.

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de cesión de inmuebles con Urban Vida Original Stays, S.L. (en adelante Urban Vida). En dicho contrato la Sociedad cede una serie de inmuebles para su subarrendamiento como propiedades de alquiler a corta o media estancia (la única actividad autorizada). Los inmuebles que formaban parte de esta cesión eran 6 en total y se encuentran situados en la calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en la ciudad de Madrid, y los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de la ciudad de Córdoba que se cancelaron posteriormente en 2019. Durante el ejercicio 2019 se añadieron a este contrato el inmueble situado en la calle Rafael de Riego de Madrid y los inmuebles de Gran Vía de Colon 43 y 47 de Granada.

En 2021 se ha vendido el inmueble de la calle Eraso de Madrid, por lo que al 30 de junio de 2021 los inmuebles cedidos son un total de 6. En el contrato se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por parte de Urban Vida con cada inmueble. El vencimiento de los contratos se fija en 2030 (nota 8), a excepción de los inmuebles de calle Arganzuela, calle Calatrava y calle Ribera de Curtidores que han sido vendidos el 1 de julio de 2021, momento en el cual sus contratos han sido cedidos por la Sociedad a la Compradora como nueva propietaria de los Inmuebles (ver nota 21).

Respecto al inmueble situado en la calle Eraso de Madrid, el mismo día 9 de enero de 2020 que se firmó el contrato de arras, también se ha firmó un contrato de arrendamiento con la sociedad Cinaruco hasta la fecha de venta de dicho inmueble mediante el cual la Sociedad recibe un total de 122.571 euros en concepto de arrendamiento. Con motivo de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, este ingreso por arrendamiento se ha visto se vio minorado a la cantidad de 63.702 euros de acuerdo con las adendas al contrato inicial de arrendamiento firmadas con fecha 31 de julio de 2020.

Con fecha 1 de enero de 2020 se firmó un contrato con la empresa hotelera OYO TECHNOLOGY & HOSPITALITY, S.L.U. (en adelante "OYO") mediante el cual la Sociedad cede a OYO la gestión de reservas y contrataciones de los servicios de alojamiento para los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de Córdoba en concepto de "Revenue Manager". En el contrato se establece una comisión a pagar por la Sociedad mensualmente en función de las gestiones llevadas a cabo por OYO y las contrataciones llevadas a cabo mediante las plataformas online (OTAs) que oscila entre un 12% y un 20% y que minorarán el ingreso generado por cada contratación. En dicho contrato se establece también una renta mínima garantiza para la Sociedad que se establece en un total de 117.548 euros para el inmueble de la calle Leiva Aguilar y un total de 176.531 euros para el inmueble de la calle Enmedio.

En 2021 la Sociedad va a iniciar una demanda a OYO, por el impago del Ingreso Mínimo de Referencia devengado durante 2020, el importe es de 179.490 euros, por esta razón dichos inmuebles no se mantienen activos ni se han registrado ingresos durante el ejercicio 2021. Este ingreso no fue contabilizado por la Sociedad por lo que no ha sido necesario realizar ningún deterioro al respecto.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 se ha producido la venta de inmueble de la calle Eraso mencionado anteriormente y reformas en varios inmuebles que hacen que su valor aumente.

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

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

- Con fecha 18 de diciembre se adquirió un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de

Madrid cuyo precio de adquisición ascendió a 8.600.000 euros. Dicho inmueble ha sido vendido en el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2017 los movimientos registrados en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondieron con las siguientes adquisiciones:

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

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

- El 24 de octubre de 2016 el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 28 de diciembre de 2016 el solar situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

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

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Saldo al 30.06.21			
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	10.431.647	8.186.912	(224.698)	18.393.861
	10.431.647	8.186.912	(224.698)	18.393.861

	Saldo al 31.12.20			
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	10.431.647	8.067.655	(180.194)	18.319.108
	10.431.647	8.067.655	(180.194)	18.319.108

En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 119.860 euros (347.841 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020).

A 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias neto de los costes de venta, según la última tasación de experto independiente:

Inmueble	VNC al 30 de junio de 2021	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ENMEDIO	874.324	1.400.000	Descuento de flujos (7,42%)	31/12/2020
LEYVA AGUILAR	881.863	1.000.000	Descuento de flujos (7,27%)	31/12/2020
SAN JUAN	834.837	1.580.000	Residual (5,75%)	31/12/2020
GRAN VIA DE COLON 43	5.648.594	5.800.000	Descuento de flujos (7,24%)	31/12/2020
GRAN VIA DE COLON 47	4.864.702	5.200.000	Descuento de flujos (7,23%)	31/12/2020
RAFAEL DE RIEGO	5.654.861	6.860.000	Descuento de flujos (5,75%)	31/12/2020
	18.759.180	**21.840.000**		

Tal y como se ha mencionado, se han reclasificado a activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles sitos en Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores, no habiéndose desprendido ningún deterioro de los mismos en base a las tasaciones al cierre del ejercicio.

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

Como Arrendadora:

La principal actividad de la Sociedad es el arrendamiento de los inmuebles a las sociedades Urban Vida y OYO para su explotación. Durante el ejercicio 2020 y los seis primeros meses del ejercicio 2021 no ha recibido ningún ingreso procedente de otras actividades distintas de su actividad principal.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso de explotación en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y en el mismo periodo del ejercicio 2020 por inmueble, son las siguientes:

Inmueble	30.06.21	30.06.20
Rafael de Riego	56.863	77.440
Leyva Aguilar	-	10.630
Enmedio	-	24.296
Gran Vía de Colón 43	27.708	137.700
Gran Vía de Colón 47	35.289	97.775
	119.860	347.841

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

	Cuotas comprometidas	
	Importe al 30.06.21	Importe al 31.12.20
Menos de un año	376.000	1.057.736
Entre uno y cinco años	2.293.600	3.175.837
Más de cinco años	2.580.300	2.485.257
	5.249.900	6.718.830

Para el cálculo de dichas cuotas, tanto al 30 de junio de 2021 como al 31 de diciembre de 2020, se han tenido en cuenta los inmuebles que están clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta hasta la fecha los cuales se van a mantener arrendados por la Sociedad.

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

Como Arrendataria:

La Sociedad no mantiene ningún arrendamiento operativo como arrendataria al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020 por lo que no existen cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas.

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	30.06.21		31.12.20	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Activos financieros a coste amortizado				
Otros activos financieros	685.473	213.153	533.759	398.155
Créditos a empresas	794	-	794	1.771.864
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	605.765	-	598.317
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de perdidas y ganancias				
Instrumentos de patrimonio	-	623	-	623
	686.267	819.541	534.553	2.768.959

Dentro de otros activos financieros a largo y corto plazo se encuentran registradas principalmente las fianzas depositadas por la Sociedad, obtenidas del arrendamiento de sus inmuebles cuyo importe al 30 de junio de 2021 asciende a 53.349 euros (43.641 euros al 31 de diciembre de 2020) y las imposiciones a plazo fijo cuyo importe al 30 de junio de 2021 asciende a 610.094 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2020).

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se encuentra registrado a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única por importe de 235.183 euros y 278.180 euros respectivamente (nota 15). Estos saldos están relacionados con unas retenciones aplicadas por unas acciones pagadas a la anterior Administradora Única en concepto de retribución en especie. Según acuerdo con accionistas, esta cantidad será liquidada a la Sociedad cuando se produzca la venta de dichas acciones, que está prevista en el largo plazo.

Durante el ejercicio 2019 se reclasificaron fianzas por importe de 107.894 euros correspondientes a los inmuebles que van a ser objeto de venta (notas 7 y 19) al epígrafe de Activos disponibles para la venta.

A continuación, se muestra el detalle de las imposiciones financieras a plazo fijo:

- Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros, respectivamente, con vencimiento en un año. Ambas imposiciones se renuevan anualmente y se encuentran registradas en el balance al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. La imposición de 200.000 euros se encuentra asociada a la deuda del inmueble de Ribera de Curtidores el cual se encuentra disponible para la venta

(notas 7 y 19) por lo que se ha registrado en el corto plazo, mientras que la imposición de 385.000 euros se encuentra asociada a la deuda del inmueble de Rafael de Riego, por lo que se ha registrado en el largo plazo.

- El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde con dos IPF firmadas con el Banco Popular cuyo valor asciende a 25.094 euros. La imposición asociada a la deuda de Eraso cuyo importe es de 12.513 euros se encuentra registrada en el corto plazo ya que es un inmueble mantenido para la venta (notas 7 y 19) y la imposición restante, cuyo importe es de 12.581 está asociada a la deuda del inmueble de Enmedio por lo que se encuentra registrada en el largo plazo.

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Concepto	30.06.21	31.12.20
Clientes por ventas y prestacion de servicios	605.765	598.317
Clientes, empresas del grupo y asociadas (ver nota 15)	26.967	27.208
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	93.122	93.122
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 13)	141.431	128.560
Total	867.285	847.207

El saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" se corresponde principalmente con la deuda pendiente de cobro frente a Urban Vida por un total de 463.748 euros (432.852 al 31 de diciembre de 2020). Además, al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 también se encuentra registrado un importe pendiente de cobro de 88.880 euros que se corresponde con fianzas pendientes de recibir de la sociedad Urban Vida.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se ha producido provisiones por deterioro.

10) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 7.002.967 euros (7.002.967 euros al cierre de 2020), representado por 23.343.223 acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una (0,30 euros al cierre de 2020), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de agosto de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho mercado (actualmente denominado BME Growth), con efectos a partir del día 12 de agosto de 2019 los siguientes valores emitidos por la Sociedad, 23.343.223 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105409009.

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

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

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

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

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

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

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

b) Prima de emisión

A 30 de junio de 2021 la prima de emisión asciende a 16.035.435 euros (297.277.606 euros a 31 de diciembre 2020).

Con fecha 25 de mayo de 2020 se aprueba en Junta General Extraordinaria la distribución en metálico de reservas de libre disposición de la Sociedad mediante la devolución de parte de la prima de emisión existente hasta un importe máximo de 5.500.000 euros con fecha límite del 31 de julio de 2020. En base a dicho acuerdo, el 15 de junio de 2020 el Consejo de Administración acuerda distribuir un importe de 3.000.000 euros con un importe unitario por acción de 0,1285 euros y que ha sido pagado a los accionistas de la Sociedad el 23 de junio de 2020.

Con fecha 19 de abril de 2021, se aprueba en Junta General la distribución de la prima de emisión por importe de 4.321.895 euros, con un importe unitario de 0,19 euros. Por tanto, al 30 de junio de 2021 la prima de emisión asciende a 11.713.539 euros (16.035.435 euros al 31 de diciembre de 2020). EL reparto de esta prima de emisión se encuentra pendiente de pago al 30 de junio de 2021, registrado en el epígrafe de Otros pasivos a corto plazo (ver nota 11.2).

c) Reserva legal

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

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 esta reserva no se encuentra constituida.

d) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al 30 de junio de 2021	596.405	0,3	1,7	1.014.040

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al 31 de diciembre 2020	596.405	0,3	1,7	1.014.040

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 01.01.2020	596.405
Acciones a 31.12.2020	596.405
Acciones a 30.06.2021	596.405

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	A 30 de junio de 2021		
	Corriente	No corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado			
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	5.064.212	6.005.289	11.069.501
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	8.356.153	118.760	8.474.913
Total	13.420.365	6.124.049	19.544.414

	A 31 de diciembre de 2020		
	Corriente	No corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado			
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	5.859.309	6.090.462	11.949.771
Dividendo a pagar (Nota 3)	747.203	--	747.203
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	5.273.362	118.760	5.392.122
Total	11.879.874	6.209.222	18.089.096

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los movimientos de los préstamos bancarios con saldo a 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

- En julio 2020 la Sociedad firmó un préstamo ICO con la entidad bancaria Caja Rural de Granada por un importe máximo de 180.000 euros, del cual, a 30 de junio de 2021 se han dispuesto 121.408 euros, los cuales se encuentran a largo plazo.

- En abril de 2020 la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Bankinter por importe máximo de 500.000 euros, con un Tramo A de 325.000 euros de libre disposición que ha sido dispuesto en el momento de la firma del contrato y un Tramo B de 175.000 euros para atender pagos de vencimientos ordinarios de los diferentes tipos de financiación que tenga la Sociedad, de los cuales se han dispuesto al 30 de junio de 2021 un importe de 500.000 euros. El vencimiento de dicha póliza de crédito se ha fijado el 29 de abril de 2025 y el importe pendiente de pago al 30 de junio de 2021 asciende a 500.000 euros de los cuales 27.778 euros se encuentran registrados a corto plazo. Este contrato se formaliza al amparo del Contrato de Línea de Avales COVID-19 suscrito entre el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E ("ICO") y la entidad bancaria Bankinter con fecha 3 de abril de 2020 para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, desarrollado por la Resolución de 25/03/2020 de la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de marzo de 2020, por el que se aprueban las características del primer tramo de la línea de avales del ICO para empresas y autónomos, para paliar los efectos económicos del COVID-19.

- En mayo de 2020 la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Sabadell por un importe máximo de 40.000 euros, los cuales han sido dispuestos en su totalidad al 30 de junio de 2021. El vencimiento del contrato se ha fijado el 28 de junio de 2028 y el importe pendiente de pago al 30 de junio de 2021 asciende a 40.000 euros.

- En el ejercicio 2019 la Sociedad firmó un nuevo contrato de préstamo hipotecario con la entidad bancaria Caja Rural, con fecha 12 de junio de 2019, cuyo importe asciende a 2.400.000 euros y que está asociado al inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón 47 (Granada). Su vencimiento ha sido fijado el 3 de junio de 2035 y el importe pendiente al 30 de junio de 2021 es de 2.265.314 euros (2.400.000 euros a 31 de diciembre de 2020), de los que 148.626 euros se encuentran clasificados a corto plazo (147.969 euros a 31 de diciembre de 2020).

- En octubre de 2018 la Sociedad firmó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter asociado a las fincas de la calle Arganzuela (Madrid) y calle Calatrava (Madrid) por importe de 3.800.000 euros cuyo vencimiento era en octubre de 2033, quedando pendiente 3.391.548 euros al 30 de junio de 2021 (3.470.052 euros a 31 de diciembre de 2020). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.

- En el ejercicio 2018 se procedió o a realizar una novación del préstamo hipotecario firmado con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Colón 43 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se vio ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente a 30 de junio de 2021 un importe de 2.094.797 euros a largo plazo y 148.626 euros a corto plazo (1.248.822 euros a largo plazo y 60.352 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2020).

- Préstamo Hipotecario con Banco Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2021 un importe de 247.343 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo (264.987 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo en 2020).

- Préstamo Hipotecario con Banco Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, el cual se ha cancelado por un importe de 819.896 euros, con la venta de dicho edificio con fecha 4 de febrero de 2021. A 30 de junio de 2021 no queda ningún saldo pendiente por dicho préstamo.

- Préstamo Hipotecario con Banco Popular, constituido en septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2021 un importe de 256.475 euros a largo plazo (273.684 euros en 2020) y 31.579 euros a corto plazo (31.579 euros en 2020).

- Préstamo Hipotecario con Banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 30 de junio de 2021 un importe de 1.565.271 euros a largo plazo (1.719.123 euros en 2020) y 246.162 euros a corto plazo (111.235 euros en 2020).

- Préstamo Hipotecario con Banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe máximo de 1.300.000 euros. En el momento de la firma del contrato la Sociedad dispuso de 806.000 euros, durante el ejercicio 2019 se dispuso de 112.686 euros y durante el ejercicio 2020 la Sociedad dispuso los 381.313 euros restantes. El vencimiento de dicho prestamos está fijado en noviembre de 2027 quedando pendiente al 30 de junio de 2021 un importe de 1.057.533 (1.057.553 euros en 2020). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 30 de junio de 2021, ascendiendo la misma a 52.310 euros (37.678 euros en 2020), se corresponde con el efecto del coste amortizado.

A 30 de junio de 2021 se han devengado gastos financieros por importe de 112.280 euros (135.488 euros durante en el mismo periodo del ejercicio 2020) de los cuales 58.609 euros (71.155 euros en el mismo periodo del año anterior) corresponden con la deuda asociada a las inversiones inmobiliarias y el resto, registrado en "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", con la deuda asociada a los inmuebles disponibles para la venta.

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava (*)	Bankinter	3.800.000	2018	2033	-	3.431.124
Edificio Enmedio	Popular	411.000	2017	2027	247.343	32.447
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	256.475	31.579
Edificio Ribera de Curtidores (*)	Popular	200.000	2017	2027	-	1.057.553
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.565.271	246.162
Edificio Gran Via de Colon 43	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.207.772	61.049
Edigicio Gran Via de Colon 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.094.797	148.626
Préstamo ICO Bankinter	Bankinter	550.000	2020	2025	472.222	27.778
Préstamo Sabadell	Sabadell	40.000	2020	2028	40.000	-
Préstamo ICO Caja Rural	Caja Rural	180.000	2020	2028	121.408	-
Deudas por Tarjeta de credito	Popular				-	58
		11.821.000			6.005.289	5.036.377

(*) La deuda a largo plazo de estos inmuebles ha sido clasificada dentro del epígrafe "Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta" (nota 19).

En los pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta se incluyen 27.835 euros correspondientes a fianzas.

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava (*)	Bankinter	3.800.000	2018	2033	0	3.470.052
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	990.000	2016	2027	0	816.750
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	263.567	32.447
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	272.264	31.579
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.700.198	111.235
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	200.000	2017	2027	0	54.444
Edificio Riebera de Curtidores (*)	Sabadell	1.300.000	2017	2027	0	1.057.553
Edificio Gran Via de Colon 43	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.238.472	60.352
Edificio Gran Via de Colon 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.169.110	147.969
Préstamo ICO Bankinter	Bankinter	550.000	2020	2025	338.728	67.746
Préstamo Sabadell	Sabadell	40.000	2020	2025	34.167	5.833
Préstamo ICO Caja Rural Granada	Caja Rural	180.000	2020	2025	73.956	3.750
Caja (saldo acreedor)						394
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					-795
		14.311.000			6.090.462	5.859.309

(*) La deuda a largo plazo de estos inmuebles ha sido clasificada dentro del epígrafe "Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta" (ver nota 19).

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	745.120	754.897	737.107	608.421	3.159.744	6.005.289
	745.120	754.897	737.107	608.421	3.159.744	6.005.289

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	658.361	668.036	677.918	679.512	3.406.636	6.090.462
	658.361	668.036	677.918	679.512	3.406.636	6.090.462

11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, su detalle, así como el de otros pasivos financieros, es el siguiente:

Concepto	30.06.21	31.12.20
Otros pasivos financieros a largo plazo	**118.760**	**118.760**
Fianzas	118.760	118.760
Otros pasivos financieros a corto plazo	**8.356.153**	**5.576.133**
Depositos recibidos a corto plazo	1.677.316	2.804.006
Cuenta a pagar con socios (nota 15)	6.678.837	2.772.127
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**53.679**	**444.432**
Proveedores	47.711	178.445
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 15)	-	127.988
Acreedores varios	5.967	135.615
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	2.384
Total	**8.528.591**	**6.139.325**

Dentro del epígrafe de "Depósitos recibidos a corto plazo" se encuentran registradas las arras penitenciales firmadas por la futura venta de los inmuebles situados en la calle Arganzuela por 500.000 euros, Calatrava por 760.000 euros y Ribera de Curtidores por importe de 240.000 euros (nota 7).

Además, dentro del epígrafe de "Depósitos recibidos a corto plazo" a 31 de diciembre de 2020 se encontraban registradas las arras penitenciales firmadas por la futura venta del inmueble de la calle

Eraso por importe de 1.300.000 euros.

Por otro lado, dentro de otros pasivos financieros a largo plazo la Sociedad tiene registrados a 30 de junio de 2021 fianzas y garantías recibidas por importe de 118.760 euros (118.760 euros en 2020).

12) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito.

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

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas de financiación que se detallan en la nota 11.

c) Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referencia a tipo de interés variable.

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el siguiente:

30.06.21		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	141.431	-
IRPF	-	(28.156)
Activos por impuesto corriente	93.122	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(453)
	234.553	(28.608)

	31.12.2020	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	128.560	-
IRPF	-	(27.111)
Activo por impuesto corriente	93.122	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(483)
	221.682	(27.594)

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se encuentran registrados en balance activos ni pasivos por impuesto diferido.

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	30.06.2021	31.12.2020
Resultado del ejercicio	2.995.048	(6.096)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	-	-
Base imponible previa	2.995.048	(6.096)
Ajustes Régimen SOCIMI	(2.995.048)	6.096
Compensación bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	-	-
Cuota íntegra	-	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-	(72.671)
IMPORTE A DEVOLVER / PAGAR	-	(72.671)

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% y no se ha realizado ninguna actividad fuera de dicho régimen que ocasione gasto por Impuesto de Sociedades. La venta del inmueble de Eraso y su resultado tributa igualmente bajo Régimen Socimi ya que su adquisición se produjo hace más de 3 años.

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

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea 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 dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis

meses terminado al 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos a 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

Actividad	30.06.21	30.06.20
Alquiler de inmuebles	119.860	347.841
	119.860	347.841

Un importe de 13.244 euros a 30 de junio de 2021 (324.655 euros a 30 de junio de 2020) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos" como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

Como se indica en la nota 2.d, la Sociedad ha registrado el ingreso correspondiente a las cantidades estipuladas en los contratos de arrendamiento, linealizándose las bonificaciones a lo largo de los restantes años de duración de obligado cumplimiento de los contratos, quedando pendiente de imputar 312.748 euros al 30 de junio de 2021 (441.063 euros al cierre del ejercicio 2020) que se encuentran registrados en el epígrafe de "periodificaciones a corto plazo", dentro del activo del balance. La imputación de esta periodificación ha supuesto registrar un menor ingreso de 128.316 euros al 30 de junio de 2020 (326.784 euros al 31 de diciembre de 2020).

La totalidad de las ventas realizadas por la Sociedad se han hecho en el mercado nacional.

b) Aprovisionamientos:

Su desglose a 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

Actividad	30.06.21	30.06.20
Trabajos realizados por otras empresas	-	(7.244)
	-	(7.244)

Este gasto en el epígrafe de aprovisionamiento se genera cuando el inmueble está bajo la explotación directa de la Sociedad y esta paga comisiones a distintas agencias colaboradoras.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	30.06.21	30.06.20
Seguridad Social a cargo de la empresa	(4.770)	(10.460)
	(4.770)	(10.460)

Un importe de 1.506 euros a 30 de junio de 2021 (0 euros a 30 de junio de 2020) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

d) Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

Concepto	30.06.21	30.06.20
Reparaciones y conservación	32.027	13.927
Servicios profesionales independientes	156.316	318.824
Transportes	549	270
Primas de seguros	5.948	3.182
Servicios bancarios	9.179	2.981
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	254	147
Suministros	25.212	8.492
Otros Servicios	-	2.622
Total	229.485	350.446

Un importe de 181.497 euros a 30 de junio de 2021 (6.613 euros a 30 de junio de 2020) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

e) Gastos financieros

A 30 de junio de 2021 se han devengado gastos financieros por importe de 112.280 euros (135.488 euros durante en el mismo periodo del ejercicio 2020) de los cuales 58.609 euros (71.155 euros en el mismo periodo del año anterior) corresponden con la deuda asociada a las inversiones inmobiliarias y el resto, registrado en Operaciones interrumpidas netas de impuestos, con la deuda asociada a los inmuebles disponibles para la venta.

15) Operaciones con partes vinculadas

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 la Sociedad ha mantenido operaciones con Daria Management, S.L. y con Persepolis Investments, C.V. consideradas como partes vinculadas.

30.06.2021

Cuenta	Daria Management, S.L.	Persepolis Investments, C.V.	Total
Clientes y cuentas a cobrar	23.862	3.104	26.967
Anticipos proveedores	13.938	-	13.938
	37.800	3.104	40.904

31.12.2020

Cuenta	Daria Management, S.L.	Persepolis Investments, C.V.	Total
Clientes y cuentas a cobrar	27.208	11.160	38.368
Creditos a corto plazo	-	1.771.864	1.771.864
Proveedore cuentas a pagar	(127.988)	-	(127.988)
	(100.780)	1.783.024	1.682.244

Las principales transacciones con Daria Management, S.L. se corresponden con el Management Fee devengado en este periodo por importe de 181.347 euros (220.164 euros para el mismo periodo del ejercicio 2020) (nota 16).

Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con Mitra Ghamsari (administradora de la Sociedad) por importe de 235.183 euros (278.177 euros al cierre del ejercicio 2020).

En el epígrafe de Otros pasivos financieros a corto plazo se encuentra registrada una deuda con los socios de la Sociedad, procedente de los repartos de prima de emisión realizados, por importe de 6.678.837 euros al 30 de junio de 2020 (2.772.127 euros al 31 de diciembre de 2020).

Acuerdos de accionistas

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

- Management fee: se determina que el equipo de administración recibirá una compensación fija anual equivalente al 1,5% de los Fondos recaudados por la Sociedad, siendo éstos las aportaciones de capital hechas por todos los accionistas de la Sociedad a partir de la fecha de pago de la correspondiente cuota trimestral.

- Performance fee: se determina que el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable en la medida en que los accionistas obtengan una tasa interna de retorno sobre sus aportaciones de capital que exceda en un 10%. La remuneración que recibirá el equipo de administración será igual al 20% de las distribuciones aprobadas que excedan de sus aportaciones de capital incrementadas por la tasa interna de retorno (10%), después de deducir los montos adeudados y pagaderos a los proveedores de servicios de asesoría, de conformidad con el contrato de servicios celebrado con la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no se han dado las condiciones necesarias para que se devengue el Performance fee puesto que la variación del EPRA NAV no ha superado los mínimos exigidos para que se genere este fee y por lo tanto, no existen importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros intermedios. Los importes registrados en concepto de Management fee ascienden a 181.347 euros al 30 de junio de 2021 (220.164 euros para al 30 de junio de 2020).

16) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección:

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

A 30 de junio de 2021, la anterior Administradora Única que asume las funciones de alta dirección, ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 26.000 euros (26.000 euros al 30 de junio de 2020).

Asimismo, la anterior Administradora Única ha recibido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 en concepto de Management Fee un importe de 181.347 euros (220.164 euros para

el mismo periodo del ejercicio 2020).

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

17) Información sobre el medio ambiente

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

18) Otra información

18.1 Personal

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

Categoría profesional	30.06.21	31.12.20
Alta dirección	1	1
Empleados de tipo adminitrativo	-	1
	1	2

El número de personas empleadas a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

	30.06.21		31.12.20	
Categoría profesional	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	-	1	4	1
Empleados de tipo adminitrativo	-	-	1	-
	-	1	5	1

19) Activo no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad tiene la intención de vender en el corto plazo los inmuebles situados en la calle Calatrava (Madrid), en la calle Arganzuela (Madrid), la calle Ribera de Curtidores (Madrid) y en la calle Eraso (Madrid), habiendo firmado contratos de arras penitenciales firmados con fecha 30 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020 (nota 7). Dado que se cumple, los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones. Asimismo, dichos activos tienen asociados pasivos financieros (nota 11) que la Sociedad procederá a cancelar como consecuencia de la venta de los inmuebles.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (nota 4.1), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 los activos y pasivos afectados a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

El detalle de los activos y pasivos es el siguiente:

Concepto	30.06.21	31.12.20
Inversiones inmobiliarias	10.724.299	13.454.846
Deudas con entidades de crédito	(4.188.431)	(5.126.537)
Total	**6.535.869**	**8.328.309**

El importe de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta se ha visto reducido durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 principalmente con motivo de la cesión de arras del inmueble de Conde de Vilches a la sociedad Persepolis Investments, C.V. (ver nota 7), y la venta del inmueble de la calle Eraso, lo que ha generado que se dieran de baja del epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" un total de 2.730.547 euros y del epígrafe de "Pasivos no corrientes vinculados con activos disponibles para la venta" un total de 806.826 euros.

Los resultados netos de impuestos que han generado dichos activos ascienden a 3.256.506 euros de beneficio a 30 de junio de 2021 (237.258 euros en el mismo periodo de 2020) y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Concepto	30.06.21	30.06.20
Importe Neto de la Cifra de Negocio	13.244	324.655
Aprovisionamientos	-	(650)
Otros gastos de explotación	(182.205)	(22.155)
Gastos de personal	(7.746)	-
Resultados por enajenaciones	3.496.647	-
Amortización del inmovilizado	(569)	-
Otros resultados	(9.194)	-
RESULTAD DE EXPLOTACIÓN	3.310.177	301.850
Gastos Financieros	(53.670)	(64.592)
REISULTADO FINANCIERO	(53.670)	(64.592)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.256.506	237.258
Rdo. del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	**3.256.506**	**237.258**

20) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio:

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Otras reservas: 76.006 euros
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%-	Reserva legal: 0 euros Reservas Voluntarias: 0 euros
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen General.	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Distribución del ejercicio 2019: 747.203 euros
c-4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen General.	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen General	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota 7

h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

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

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

21) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 1 de julio de 2021 se ha procedido a la venta de los inmuebles situados en la calle Calatrava (Madrid), en la calle Arganzuela (Madrid) y la calle Ribera de Curtidores (Madrid), (nota 7), en los cuales se firmaron contratos de arras penitenciales con fecha 30 de diciembre de 2019, con una adenda posterior firmada el 19 de marzo de 2020. Su valor neto contable al 30 de junio de 2021 asciende a 10.724.191 (13.454.846 a 31 de diciembre de 2020) teniendo en cuenta las fianzas asociadas a dichos inmuebles.

El precio de venta acordado en el contrato de arras para los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores de Madrid, asciende a 14.884.085 euros, y la fecha estipulada para la escritura de compraventa es de 1 de julio de 2021. Teniendo en cuenta esta información, la venta de estos inmuebles ha supuesto un beneficio de 4.267.789 euros.

En el contexto de la operación de compraventa de los Inmuebles y cesión de los Contratos de Arrendamiento, la Sociedad se obligó frente a la Compradora a:

- Garantizar las obligaciones de pago de la renta y cantidades asimiladas a la renta de la sociedad Urban Vida derivadas de los Contratos de Arrendamiento, ello durante un periodo de tiempo limitado que varía respecto de cada Inmueble, siendo el 14 de noviembre de 2022 respecto del sito en la calle Arganzuela nº 3 y el 31 de octubre de 2022 respecto a los Inmuebles sitos en la calle Calatrava nº 18 y la calle Ribera de Curtidores nº 25; y

- aportar a la Compradora las garantías adicionales exigibles a Urban Vida, como arrendatario de los Inmuebles, por importe agregado de 215.684 € (conjuntamente las "Garantías"); y

- se ha negociado la modificación de las condiciones del contrato de alquiler con efectos de 1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021, reduciendo la renta en aproximadamente 218 miles de euros a efectos que accediese a continuar el contrato Urban Vida con la Compradora. Este acuerdo no se ha formalizado por escrito a la fecha de formulación de estas cuentas.

Con fecha 31 de octubre de 2021 se ha celebrado Junta General Extraordinaria de accionistas donde se acuerda la distribución de reservas de libre disposición de la Sociedad mediante la devolución de parte de la prima de emisión existente, por un importe de 0,371 euros por acción, lo que supone un importe total de distribución de prima de 8.660.335,73 euros (incluyendo las acciones que se encuentran en autocartera). La distribución se acuerda realizar bien en efectivo o mediante cobro en especie a elección de los accionistas.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

Madrid, 28 de octubre de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Rafael Bou Cobo
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

Madrid, 28 de octubre de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Rafael Bou Cobo
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

Madrid, 28 de octubre de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Rafael Bou Cobo
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

Madrid, 28 de octubre de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Rafael Bou Cobo
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

Madrid, 28 de octubre de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Rafael Bou Cobo
Consejero