

A BME MTF EQUITY

Madrid, 29 de abril de 2022

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 227 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

- Informe de Auditoría Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 (Grant Thornton).
- Cuentas Anuales de la Sociedad e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

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.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre lo indicado en la nota 2.e de la memoria adjunta dónde se señala que la Sociedad deberá repartir un dividendo en el primer semestre de 2022 por importe de 5.315 miles de euros, una vez la Junta General de Accionistas apruebe la propuesta de reparto del resultado propuesta por el Consejo de Administración que se indica en la nota 3 de la memoria adjunta, y con ello cumplir con los requisitos establecidos en el régimen Socimi. A la fecha de este informe, la Sociedad no dispone de liquidez suficiente para hacer frente al pago de dicho dividendo y, por tanto, su reparto está sujeto a que, tal y como se menciona en la nota 2.e., los accionistas acuerden en la misma Junta General de Accionistas que se aprueba el reparto del resultado, la capitalización de los importes que les corresponderían como dividendos, todo ello en los plazos estipulados por la Ley. Estos hechos y condiciones mencionados indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que el aspecto que se describe a continuación es el aspecto más relevante que se debe comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 18.688 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2021 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes, empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre o el método comparativo. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de estos epígrafes, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los inmuebles de la Sociedad, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello, hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables y que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

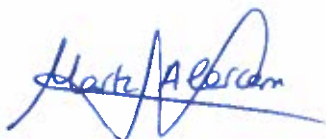
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

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

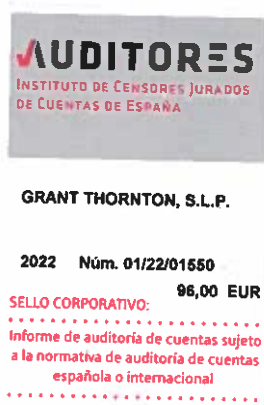
ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

29 de abril de 2022



Cuentas Anuales

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2021
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		19.466.657	19.196.139
Inmovilizado intangible	5	43.357	41.384
Desarrollo		37.549	36.011
Aplicaciones informáticas		5.808	5.373
Inmovilizado material	6	34.270	6.768
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		34.270	6.768
Inversiones inmobiliarias	7	18.688.481	18.613.434
Terrenos		10.431.647	10.431.647
Construcciones		7.902.131	7.817.125
Instalaciones técnicas y otros		348.133	364.662
Construcciones en curso		6.570	-
Inversiones financieras a largo plazo	9.1	700.549	534.553
Créditos a empresas		794	794
Otros activos financieros		699.755	533.759
ACTIVO CORRIENTE		9.083.767	20.199.953
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7 y 19	-	13.454.846
Existencias		52.178	9.677
Anticipos a proveedores		52.178	9.677
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.2	1.099.655	847.207
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	767.119	598.317
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.1 y 15	27.536	27.208
Activos por impuesto corriente	13	72.671	93.122
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	232.329	128.560
Inversiones financieras a corto plazo	9.1	13.136	2.170.642
Instrumentos de patrimonio		623	623
Créditos a empresas	7 y 15	-	1.771.864
Otros activos financieros		12.513	398.155
Periodificaciones a corto plazo	14.a	6.571	441.062
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.912.227	3.276.519
Tesorería		7.912.227	3.276.519
TOTAL ACTIVO		28.550.424	39.396.092

(*) Cifras reexpresadas (nota 2.i)

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020 (*)
PATRIMONIO NETO		14.423.668	21.279.402
Fondos propios		14.423.668	21.279.402
Capital	10	7.002.967	7.002.967
Capital escriturado		7.002.967	7.002.967
Prima de emisión	10	3.274.470	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		(820.966)	(417.749)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(820.966)	(417.749)
Resultado del ejercicio	3	5.905.231	(403.217)
PASIVO NO CORRIENTE		5.873.463	6.209.222
Deudas a largo plazo	11	5.873.463	6.209.222
Deuda con entidades de crédito	11.1	5.747.663	6.090.462
Otros pasivos financieros	11.2	125.800	118.760
PASIVO CORRIENTE		8.253.293	11.907.468
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	11 y 19	-	5.126.537
Deudas a corto plazo	11	7.865.586	6.308.905
Deuda con entidades de crédito	11.1	624.111	732.772
Otros pasivos financieros	11.2	7.241.475	5.576.133
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		387.707	472.026
Proveedores	11 y 11.2	-	178.445
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	176.781	127.988
Acreedores varios	11 y 11.2	139.658	135.615
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11 y 11.2	-	2.384
Pasivos por impuesto corriente	13	68.846	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	2.422	27.594
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.550.424	39.396.092

(*) Cifras reexpresadas (nota 2.i)

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021
(expresada en euros)**

	Nota	2021	2020 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		389.959	762.191
Prestaciones de servicios	8 y 14.a)	389.959	762.191
Aprovisionamientos:		-	(23.012)
Consumo de mercaderías		-	(9.825)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	(4.142)
Trabajos realizados por otras empresas	14.b)	-	(9.045)
Otros ingresos de explotación:		-	385
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	385
Gastos de personal:		(44.628)	(78.119)
Sueldos, salarios y asimilados		(35.244)	(58.033)
Cargas sociales	14.c)	(9.384)	(20.086)
Otros gastos de explotación		(572.522)	(640.400)
Servicios exteriores	14.d)	(534.636)	(374.037)
Tributos		(37.717)	(23.731)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.2	-	(179.490)
Otros gastos de gestión corriente		(170)	(63.142)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(211.531)	(192.920)
Otros resultados	14.e)	(382.783)	16.636
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		821.507)	(155.239)
Ingresos financieros:		90.973	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		90.973	-
De terceros		90.973	-
Gastos financieros:	11 y 14.f)	(194.541)	(150.813)
Por deudas con terceros		(194.541)	(150.813)
RESULTADO FINANCIERO		(103.568)	(150.813)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(925.075)	(306.052)
Impuesto sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(925.075)	(306.052)
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	19	6.830.306	(97.165)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	5.905.231	(403.217)

(*) Cifras reexpresadas (nota 2.i)

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021
(expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.905.231	(403.217)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		5.905.231	(403.217)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participac. patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019		7.002.967	22.106.255	76.006	(1.014.040)	(417.749)	747.203	28.500.642
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	3	-	-	-	-	-	(6.096)	(6.096)
Operaciones con socios o propietarios:								
(-) Distribución de dividendos	10	-	-	-	-	-	(747.203)	(747.203)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	(6.070.820)	-	-	-	-	(6.070.820)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020		7.002.967	16.035.435	76.006	(1.014.040)	(417.749)	(6.096)	21.676.523
Ajustes por errores 2020	2.i	-	-	-	-	-	(397.121)	(397.121)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021		7.002.967	16.035.435	76.006	(1.014.040)	(417.749)	(403.217)	21.279.402
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	5.905.231	5.905.231
Operaciones con socios o propietarios:								
(-) Distribución de dividendos	10	-	(12.760.965)	-	-	-	-	(12.760.965)
Otras variaciones de patrimonio neto	10	-	-	-	-	(403.217)	403.217	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021		7.002.967	3.274.470	76.006	(1.014.040)	(820.966)	5.905.231	14.423.668

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (expresado en euros)

	Nota	2021 (1.922.450)	2020 (*) (179.883)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.905.231	(403.217)
Ajustes del resultado:		(7.401.871)	634.684
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	211.531	192.920
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		377.466	179.490
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(8.094.436)	-
Ingresos financieros (-)		(90.973)	-
Gastos financieros (+)		194.541	262.274
Cambios en el capital corriente:		(322.242)	60.327
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(502.103)	1.104.129
Otros activos corrientes (+/-)		246.895	(403.225)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(67.034)	(640.577)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(103.568)	(471.677)
Pagos de intereses (-)		(194.541)	(262.274)
Cobros de intereses (+)		90.973	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-	(209.403)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		23.411.022	(851.364)
Pagos por inversiones (-):		(316.054)	(2.287.406)
Inmovilizado intangible		(5.356)	-
Inmovilizado material		(29.948)	-
Inversiones inmobiliarias		(280.750)	(515.542)
Otros activos		-	(1.771.864)
Cobros por desinversiones (+):		23.727.076	1.436.042
Inversiones inmobiliarias		21.284.086	1.396.000
Otros activos financieros		671.126	40.042
Otros activos		1.771.864	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(16.852.864)	(2.685.869)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(8.561.247)	1.360.027
Emisión:		-	1.595.982
Deudas con entidades de crédito (+)	11	-	508.375
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	1.087.607
Devolución y amortización de:		(8.561.247)	(235.955)
Deudas con entidades de crédito (-)	11	(5.745.896)	(235.955)
Otras deudas (-)	11	(2.815.351)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(8.291.617)	(4.045.896)
Dividendos (-)		-	(747.203)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		(8.291.617)	(3.298.693)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.635.708	(3.717.116)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.276.519	6.993.635
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.912.227	3.276.519

(*) Cifras reexpresadas

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

1) Información general

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 desde el ejercicio 2018 se encuentra en calle Sagasta, 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 al 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 las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 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% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el requisito de tener invertido al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles no se cumple al tener un importe de 7.912.227 euros en tesorería con motivo de la venta de los inmuebles que se describe en la nota 7. El cumplimiento de este requisito se soluciona en el ejercicio 2022 con el reparto de prima de emisión realizado en dicho ejercicio (nota 21).

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 del 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) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre (en adelante “RD 1/2021”). Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante “Resolución de ingresos”).

De acuerdo con el apartado 1º de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, por lo que las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Es por ello por lo que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de las modificaciones.

El contenido del RD 1/2021 y de la Resolución de ingresos, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios y modificaciones afectan a la Sociedad principalmente en las siguientes partidas:

1. Instrumentos financieros.
2. Ingresos por ventas y prestación de servicios.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

b.1) Instrumentos financieros

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado, que consiste en la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o el modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de estos.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

	Activos Financieros No Corrientes				Activos Financieros Corrientes			
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
<u>Antiguas categorías</u>								
<u>NRV 9ª PGC:</u>								
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	623	(623)	-	-
Préstamos y partidas a cobrar	534.553	(534.553)	-	-	2.795.544	(2.795.544)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV</u>								
<u>9ª PGC:</u>								
Activos financieros a coste amortizado	-	534.553	-	534.553	-	2.795.544	-	2.795.544
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	623	-	623

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. En esta categoría (activos financieros a coste amortizado), la Sociedad ha clasificado la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de préstamos y partidas a cobrar.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Pasivos Financieros No Corrientes					Pasivos Financieros Corrientes				
31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021		31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	
<u>Antiguas categorías</u>									
<u>NRV 9ª PGC:</u>									
Débitos y partidas a pagar	6.209.222	(6.209.222)			6.753.337	(6.753.337)			
<u>Nuevas categorías NRV</u>									
<u>9ª PGC:</u>									
Pasivos financieros a coste amortizado	-	6.209.222	-	6.209.222	-	6.753.337	-	6.753.337	

La Sociedad ha optado por la clasificación como pasivo financiero a coste amortizado, de todas las deudas procedentes de operaciones comerciales (proveedores y otros acreedores que se generan por la compra de bienes y servicios, las deudas con entidades financieras) y también aquellas que proceden de operaciones no comerciales, tales como fianzas recibidas o deudas con empresas del grupo.

Débitos por operaciones comerciales inferiores a un año y que no presentan interés contractual, fianzas y otros desembolsos exigidos por terceros se valorarán al valor nominal si el efecto de la no actualización de estos no es significativo y posteriormente se valorarán al coste amortizado, mientras los intereses devengados irán a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por el método del interés efectivo.

b.2) Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución práctica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los administradores no consideran que se produzca ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los contratos con los nuevos criterios.

c) Principios contables

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas 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 con el 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 estas cuentas anuales, 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

e) Principio de empresa en funcionamiento

El 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 alcanzó durante los ejercicios 2021 y 2020 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, sitios 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 durante el ejercicio 2020, a la espera de resolución judicial tras la demanda interpuesta 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 eliminó la renta durante el estado de alarma y se redujo la base de la renta en un 50% hasta el final del año 2020. Durante el ejercicio 2020, la reducción en ingreso por este hecho fue de 63.702 euros con respecto a lo estipulado en el contrato inicial. En 2021, tal y 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, sitios en Madrid, así como los dos de Gran Vía en Granada, llegaron a un acuerdo en 2020 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 alcanzó 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 el edificio de Rafael de Riego para todo el contrato y reduciendo durante 2021 las rentas fijas en 394.500 euros. Asimismo, con fecha efectos 1 de enero de 2022 se han modificado dichos contratos de arrendamiento para mantener estas rentas reducidas desde 2022 en adelante y se amplía el plazo de obligado cumplimiento hasta 31 de diciembre de 2032.

De esta forma, en los ejercicios 2021 y 2020 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 los cuales no queda ninguna cantidad pendiente de imputar al 31 de diciembre de 2021 (441.063 euros al 31 de diciembre de 2020 (nota 14.a) debido a la venta de los inmuebles y a la cancelación de los contratos que dieron lugar a dichas periodificaciones.

La Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2021 por importe de 830.474 euros (35.824 euros de fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2020 sin tener en cuenta los activos y pasivos mantenidos para la venta). La Sociedad ha generado un resultado positivo de 5.905.231 euros, aunque sin tener en cuenta las operaciones interrumpidas, alcanzaría un importe negativo de 925.075 euros (306.052 euros en el ejercicio 2020). 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021, el requisito de tener invertido al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles no se cumple al tener un importe de 7.912.227 euros en tesorería con motivo de la venta de los inmuebles que se describe en la nota 7. El cumplimiento de este requisito se soluciona en el ejercicio 2022 con el reparto de prima de emisión realizado en dicho ejercicio (véase nota 21).

No obstante, la Sociedad deberá repartir un dividendo en el primer semestre de 2022 de 5.314.708 euros, tal y como se propone el Consejo de Administración para cumplir el régimen Socimi. Dado que no se posee caja para ello, tras el reparto de prima descrito en la nota 21, es intención de la Sociedad que los accionistas acuerden en la misma Junta General que apruebe el reparto del resultado la capitalización de los importes que les corresponden como dividendos en los plazos estipulados por Ley.

Es por ello, que la Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, dado que espera que la Junta General de Accionistas acuerde lo mencionado en el párrafo anterior, por lo tanto esperan poder cumplir con sus compromisos de pago y continuar como empresa en funcionamiento.

f) Comparación de la información

Las cuentas anuales 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 esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración de los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22^a de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no reexpresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales.

Debido al negocio desarrollado 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 de la memoria, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa (nota 2.a).

g) 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 de la memoria.

h) 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 las presentes cuentas anuales.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

i) 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, la cual se ha llevado a cabo el 1 de julio de 2021 (ver nota 7). Asimismo, ha procedido a la corrección de la amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 por importe de 70.336 euros. 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
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Inversiones inmobiliarias	7.893.461	7.817.125
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Periodificaciones a corto plazo	767.847	441.062
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
Resultado del ejercicio	(6.096)	(403.217)
<u>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u>		
Amortización del inmovilizado	(122.584)	(192.920)
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	229.620	(97.165)

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2021 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (Beneficio)	5.905.231
Total	5.905.231
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	590.523
A dividendos	5.314.708
Total	5.905.231

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.i, el resultado del ejercicio 2020 se ha visto minorado en 391.121 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).

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 las cuentas anuales 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 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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 estos. 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 de este.

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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

g) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.c.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

g.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

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

Como criterio general, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que los mismos tengan que ser clasificados en alguna otra categoría de las indicadas posteriormente para los mismos por el marco normativo de información financiera aplicable.

En particular, los activos financieros mantenidos para negociar son clasificados dentro de esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

En todo caso, la Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica dentro de esta categoría todo activo financiero que haya designado como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Se registran 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 son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad registra los activos incluidos en esta categoría a valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que 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 se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

g.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

La Sociedad contabiliza los efectos de la aprobación de un convenio de acreedores en el ejercicio que se aprueba judicialmente siempre que de forma racional se prevea su cumplimiento. A tal efecto, la Sociedad registra dicha aprobación, realizará un registro en dos etapas:

- Primero analiza si se ha producido una modificación sustancial de las condiciones de la deuda para lo cual descuenta los flujos de efectivo de la antigua y de la nueva empleando el tipo de interés inicial, para posteriormente, en su caso (si el cambio es sustancial),

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Registrar la baja de la deuda original y reconocer el nuevo pasivo por su valor razonable (lo que implica que el gasto por intereses de la nueva deuda se contabiliza a partir de ese momento aplicando el tipo de interés de mercado en esa fecha).

g.3) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

g.4) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

h) Transacciones en moneda extranjera

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 1/2021, 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 del 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 las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio 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 para recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

k) Transacciones entre partes vinculadas

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

l) 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:
 - o 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.
 - o La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - o 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.
 - o 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 interrumpidas

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 principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último período antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

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 de 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 durante los ejercicios 2021 y 2020, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.20	38.153	6.923	45.076
Saldo al 31.12.20	38.153	6.923	45.076
Entradas	4.073	1.283	5.356
Saldo al 31.12.21	42.226	8.206	50.432
<u>Amortización acumulada</u>			
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)	(3.692)
Dotación a la amortización	(2.535)	(848)	(3.383)
Saldo al 31.12.21	(4.677)	(2.398)	(7.075)
Valor Neto Contable al 31.12.20	36.011	5.373	41.384
Valor Neto Contable al 31.12.21	37.549	5.808	43.357

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

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

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.20	15.101	15.101
Salidas, bajas o reducciones	(239)	(239)
Saldo al 31.12.20	14.862	14.862
Entradas	29.948	29.948
Saldo al 31.12.21	44.810	44.810
<u>Amortización acumulada</u>		
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	(2.446)	(2.446)
Saldo al 31.12.21	(10.540)	(10.540)
Valor Neto Contable al 31.12.20	6.768	6.768
Valor Neto Contable al 31.12.21	34.270	34.270

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

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

A 31 de diciembre de 2021 y 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Construcciones en curso	Total
Valores brutos				
Saldo al 01.01.20	18.079.866	368.717	-	18.448.583
Entradas	427.369	88.173	-	515.542
Trasposos 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	243.196	30.984	6.570	280.750
Saldo al 31.12.21	18.742.498	487.013	6.570	19.236.081
Amortización acumulada				
Saldo al 01.01.20	(106.097)	(47.319)	-	(153.416)
Dotación a la amortización	(146.826)	(44.048)	-	(190.874)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	2.393	-	-	2.393
Saldo al 31.12.20	(250.530)	(91.367)	-	(341.897)
Dotación a la amortización	(158.190)	(47.513)	-	(205.703)
Saldo al 31.12.21	(408.720)	(138.880)	-	(547.600)
Valor Neto Contable al 31.12.20	18.248.772	364.662	-	18.613.434
Valor Neto Contable al 31.12.21	18.333.778	348.133	6.570	18.688.481

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene en propiedad los siguientes inmuebles:

- El 10 de diciembre de 2018 adquirió un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 (Granada) cuyo precio de adquisición ascendió a 4.000.000 euros.
- El 9 de junio de 2017 adquirió la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros.
- El 28 de diciembre de 2017 adquirió la finca situada en calle Gran Vía de Colón, número 43 (Granada) por importe de 3.600.000 euros.
- El 19 de julio de 2017 adquirió 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:
 - o El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
 - o El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía en propiedad adicionalmente los siguientes inmuebles, adquiridos con anterioridad a optar al Régimen Socimi (registrados como activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2020):

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

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 Sociedad de 3.490.361 euros que se encuentran registrado en el epígrafe Operaciones Interrumpidas netas de impuestos. Este inmueble estaba registrado al 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 2.753.353 euros.

Asimismo, 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 en la calle Ribera de Curtidores (Madrid) 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 31 de diciembre de 2020 ascendía a 10.701.473 euros teniendo en cuenta las fianzas asociadas a dichos inmuebles.

El precio de venta de los inmuebles anteriormente descritos ha ascendido a 14.884.085 euros más un importe adicional de 150.000 euros, que se estipula en la escritura de compraventa que será pagadero cuando se obtenga el Plan Especial de la Finca de Ribera de Curtidores que estaba en proceso de tramitación. Dicho Plan Especial se ha obtenido en el ejercicio 2021 por lo que el vendedor ha procedido al pago de dicho importe a la Sociedad en diciembre de 2021. De esta forma, esta venta ha supuesto un beneficio para la Sociedad de 4.212.421 euros que se encuentra registrado en el epígrafe Operaciones Interrumpidas netas de impuestos. De este beneficio, corresponden 1.002.553 euros a la venta del edificio de Arganzuela, 3.133.823 euros a la venta del edificio de Calatrava y 76.045 euros a la venta del edificio de Ribera de Curtidores.

En el contexto de la operación de compraventa de estos 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 3, y el 31 de octubre de 2022 respecto a los inmuebles sitos en la calle Calatrava 18 y Ribera de Curtidores 25. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha asumido obligaciones de pago de la entidad Urban Vida por importe de 232.370 euros que han sido condonadas en su totalidad por lo que la Sociedad se ha registrado una pérdida por deterioro de créditos incobrables por dicho importe registrado como gasto en el epígrafe de Operaciones Interrumpidas.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Aportar a la compradora las garantías adicionales exigibles a Urban Vida como arrendatario de los inmuebles por importe de 215.684 euros.

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 cedió 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 inicialmente eran 6 en total y se encontraban situados en la Calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en Madrid, y los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle En medio de la ciudad de Córdoba, que se cancelaron posteriormente en 2019. Durante ese ejercicio se añadieron a este contrato el inmueble situado en la calle Rafael de Riego de Madrid y los inmuebles de Gran Vía de Colón 43 y 47 de Granada.

Con respecto al inmueble situado en la calle Eraso de Madrid, cuando se firmó el 9 de enero de 2020 el contrato de arras, también se firmó un contrato de arrendamiento con la Sociedad Cinaruco hasta la fecha de venta de dicho inmueble mediante el cual la Sociedad recibiría 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 vio minorado en la cantidad de 63.702 euros de acuerdo con las adendas al contrato inicial de arrendamiento firmadas con fecha 31 de julio de 2020.

En 2021 se ha procedido a la venta de los inmuebles de la calle Eraso, calle Arganzuela, calle Calatrava y calle Ribera de Curtidores, de Madrid, por lo que los inmuebles cedidos en arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 son tres, relativos al inmueble sito en calle Rafael de Riego de Madrid, y los dos edificios situados en la calle Gran Vía 43 y 47 de Granada. El vencimiento de los contratos se fija el 1 de enero de 2032 (nota 8) y se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por Urban Vida.

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 cedió 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 establecía 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 oscilaba entre un 12% y un 20% y que minorarían el ingreso generado por cada contratación. En dicho contrato se establecía también una renta mínima garantiza para la Sociedad 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 ha iniciado una demanda a OYO por el impago del Ingreso Mínimo de Referencia devengado durante el ejercicio 2020 por importe de 179.490 euros, registrando en el ejercicio 2020 un deterioro por dicho importe. De esta forma durante el ejercicio 2021 dichos activos se mantenían inactivos hasta septiembre de 2021 momento en el cual la Sociedad ha procedido a realizar la explotación directa de los activos a través de los canales Booking.com y Airbnb.

Por otro lado, 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 un importe de 1.396.000 euros. Con fecha 18 de febrero de 2020 se firmó un contrato de cesión de la posición de la parte compradora a la sociedad Revolis Investments, C.V. (nota 9.1), por lo que el importe de las arras ha sido devuelto a la Sociedad. Esta transacción se ha realizado a valores contables y por tanto no ha generado ni plusvalías ni minusvalías a la Sociedad.

Todos los inmuebles se encuentran operativos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, salvo el inmueble situado en la calle San Juan de Málaga, el cual se encuentra actualmente en fase de acondicionamiento.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 las altas se corresponden por los costes activados por las reformas en los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

El uso de dichas inversiones, sin considerar las instalaciones técnicas y otros, se distribuye de la siguiente manera:

Saldo al 31.12.21				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	10.431.647	8.310.851	(408.720)	18.333.778
	10.431.647	8.310.851	(408.720)	18.333.778

Saldo al 31.12.20				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	10.431.647	8.067.655	(250.530)	18.248.772
	10.431.647	8.067.655	(250.530)	18.248.772

En el ejercicio 2021, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 389.959 euros (762.191 euros en el ejercicio 2020) (nota 14.a).

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

Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2021 se ha recibido una oferta vinculante de compra por el inmueble situación en la calle San Juan, tal y como se describe en la nota 21 de hechos posteriores.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma a 31 de diciembre de 2021:

Inmueble	Valor neto	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ENMEDIO	808.923	1.400.000	Descuento de flujos (6,95%)	31/12/2021
LEYVA AGUILAR	774.351	1.000.000	Descuento de flujos (6,90%)	31/12/2021
SAN JUAN	834.837	1.400.000	Residual (6,47%)	31/12/2021
GRAN VIA DE COLON 43	5.627.167	5.800.000	Descuento de flujos (6,81%)	31/12/2021
GRAN VIA DE COLON 47	4.689.169	5.200.000	Descuento de flujos (6,79%)	31/12/2021
RAFAEL DE RIEGO	5.599.332	7.250.000	Descuento de flujos (5,50%)	31/12/2021
TOTAL	18.333.778	22.050.000		

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Durante los ejercicios 2021 y 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 al 31 de diciembre de 2021 es el arrendamiento de los inmuebles a la Sociedad Urban Vida y el arrendamiento de los edificios de Córdoba en régimen de estancia corta (ver nota 7). Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 durante los ejercicios 2021 y 2020 por inmueble, son las siguientes:

Inmueble	31.12.2021	31.12.2020
Rafael de Riego	140.739	174.802
Leyva Aguilar	21.120	67.139
Enmedio	26.573	160.877
Gran Vía de Colón 43	96.299	215.104
Gran Vía de Colón 47	105.228	144.269
	389.959	762.191

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

	Cuotas comprometidas	
	31.12.2021	31.12.2020
Menos de un año	178.600	1.057.736
Entre uno y cinco años	714.400	3.175.837
Más de cinco años	893.000	2.485.257
	1.786.000	6.718.830

Para el cálculo de las cuotas a menos de un año del ejercicio 2020 se tuvieron en cuenta los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta que se mantenían arrendados durante el ejercicio 2021 hasta su venta.

Se debe 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.

Persépolis Investments I SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Como Arrendataria:

La Sociedad no mantiene ningún arrendamiento operativo como arrendataria al cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020 por lo que no existen cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas.

712268

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	31.12.2021		31.12.2020	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Activos financieros a coste amortizado				
Otros activos financieros	699.755	12.513	533.759	398.155
Créditos a empresas	794	-	794	1.771.864
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (nota 9.2)	-	767.119	-	598.317
Clientes, empresas del grupo (Nota 9.2 y 15)	-	27.536	-	27.208
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias				
Instrumentos de patrimonio	-	623	-	623
	700.549	807.791	534.553	2.796.167

Dentro del epígrafe “Otros activos financieros a largo y corto plazo” se encuentran registrados los siguientes importes:

- Las fianzas depositadas por la Sociedad, obtenidas del arrendamiento de sus inmuebles, cuyo importe al 31 de diciembre de 2021 asciende a 66.991 euros (43.641 al 31 de diciembre de 2020).
- Las imposiciones a plazo fijo cuyo importe al 31 de diciembre de 2021 asciende a 410.094 euros (610.094 euros al 31 de diciembre de 2020), y se corresponde con las siguientes imposiciones financieras:
 - o 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. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha renovado la suscripción de 385.000 euros que se encuentra asociada a la deuda del inmueble Rafael de Riesgo, por lo que está registrada a largo plazo, y se ha cancelado la de 200.000 euros registrada a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 que se encontraba asociada a la deuda del inmueble de Ribera de Curtidores, inmueble vendido con fecha 1 de julio de 2021 (nota 7).
 - o El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde principalmente con dos IPF firmadas con Banco Santander 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 y aún no se ha cancelado en el ejercicio 2021 a pesar de la venta del inmueble (nota 7) 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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única de la Sociedad por importe de 235.183 euros al 31 de diciembre de 2021 (278.180 euros al 31 de diciembre de 2020). Estos saldos están relacionados con unas retenciones aplicadas por unas acciones pagadas a la anterior Administradora Única de la Sociedad en concepto de retribución en especie. Según acuerdo con los accionistas, esta cantidad será liquidada a la Sociedad cuando se produzca la venta de acciones, que está prevista en el largo plazo.

Dentro del epígrafe “Créditos a empresas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2020 se encontraba registrado un importe de 1.771.864 euros con la sociedad Revolis Investments, C.V. correspondiente al importe pendiente de devolución por la cesión de arras del inmueble de Conde Vilches (notas 7 y 15).

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Clientes por ventas y prestación de servicios	767.119	598.317
Clientes, empresas del grupo (nota 15)	27.536	27.208
Activos por impuesto corriente (nota 13)	72.671	93.122
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 13)	232.329	128.560
	1.099.655	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 749.874 euros (432.852 euros al 31 de diciembre de 2020).

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad deterioró saldos a cobrar a clientes por importe de 179.490 euros registrado dentro del epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 en relación con el contrato con OYO (nota 7).

10) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 7.002.967 euros y está representado por 23.343.223 acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una, 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, modificada por la circular 01/2019 sobre requisitos y procedimientos 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.

Persépolis Investments I SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 mediante la 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 mediante la 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 el capital por importe de 4.668.645 euros, mediante el 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 ascendió a 7.002.967 euros y la prima de emisión a 22.106.255 euros en dicha fecha.

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

Al 31 de diciembre de 2021 la prima de emisión asciende a 3.274.470 euros (16.035.435 euros al 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 25 de mayo de 2020 se aprobó 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 acordó distribuir un importe de 3.000.000 euros con un importe unitario de 0,1285 euros por acción y que fue pagado a los accionistas de la Sociedad el 23 de junio de 2020.

Con fecha 19 de abril de 2021 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas la distribución de la prima de emisión por importe de 4.321.895 euros con un importe unitario de 0,19 euros por acción. Del importe de esta prima queda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 8.124 euros, registrado en el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo. El resto fue abonado durante el 23 de julio de 2021. El 11 de noviembre de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la distribución de prima de emisión, en efectivo o en especie a elección de cada accionista, por un importe de 0,135 euros brutos por cada acción de la Sociedad. Se acordó distribuir un importe de 3.070.820 euros.

Con fecha 21 de octubre de 2021 se aprobó en Junta General Extraordinaria la distribución de la prima de emisión por importe de 8.439.070 euros con un importe unitario de 0,371 euros por acción. Del importe de esta prima queda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 7.233.351 euros, registrado en el epígrafe “Otros pasivos financieros a corto plazo” (nota 11.2). Dicho importe ha sido abonado con fecha posterior al cierre del ejercicio y antes de la formulación de las presentes cuentas

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

anuales, el 12 de enero de 2022 (nota 21).

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.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 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 cierre del ejercicio 2021	596.405	0,3	1,7	1.014.040

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

No ha habido movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2021 y 2020.

11) **Pasivos Financieros**

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	A 31 de diciembre de 2021		
	Corriente	No corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado			
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	624.111	5.747.663	6.371.774
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	7.557.914	125.800	7.683.714
Total	8.182.025	5.873.463	14.055.488

	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
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	6.020.565	118.760	6.139.325
Total	11.879.874	6.209.222	18.089.096

Dentro préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020 se encuentran registrado el importe correspondiente a los “Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta”, así como

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

la deuda con las entidades de crédito a corto plazo.

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios con saldo al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, y los movimientos surgidos en ambos ejercicios, son los siguientes:

- En julio 2020 la Sociedad firmó un préstamo ICO con la entidad bancaria Caja Rural de Granda por un importe máximo de 180.000 euros, del cual, a 31 de diciembre de 2021 se había dispuesto de su totalidad (77.706 euros al 31 de diciembre de 2020). Del total de la deuda, 165.711 euros están registrados a largo plazo y 14.289 euros a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 (3.750 euros registrados a corto plazo y 73.956 euros a largo plazo al 31 de diciembre de 2020). El vencimiento del préstamo es el 26 de junio de 2028 y están registrados a corto plazo intereses devengados y pendientes de pago por importe de 42 euros al 31 de diciembre de 2021.
- 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 fue 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 tuviera la Sociedad, de los cuales, al 31 de diciembre de 2021, se había dispuesto de su totalidad, esto es de un total de 500.000 euros (un importe total de 390.669 euros al 31 de diciembre de 2020). El vencimiento de dicha póliza de crédito se ha fijado el 29 de abril de 2028 y el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 asciende a 500.000 euros de los cuales 447.167 euros se encuentran registrados a largo plazo y 52.833 euros a corto plazo (406.474 euros registrados al 31 de diciembre de 2020, 322.923 euros a largo plazo y 67.746 euros a corto plazo). Se registran asimismo a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 25 euros. Este contrato se formaliza al amparo del Contrato de Línea de Avaes 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 31 de diciembre de 2021 y 2020. El vencimiento del contrato se ha fijado el 29 de mayo de 2028. Del total de la deuda, 36.847 euros están registrados a largo plazo y 3.153 euros a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 (5.833 euros registrados a corto plazo y 34.167 euros a largo plazo al 31 de diciembre de 2020).
- En el ejercicio 2019 la Sociedad firmó un 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 está fijado el 3 de junio de 2035 y el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.189.265 euros, de los cuales 2.036.233 se encuentran registrados a largo plazo y 153.032 euros a corto plazo 2.400.000 euros al 31 de diciembre de 2020, de los cuales 2.252.031 euros se encontraban registrados a largo plazo y 147.969 euros a corto plazo). Se registran a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.345 euros.

Persépolis Investments I SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- En el ejercicio 2018 se procedió a realizar una novación del préstamo hipotecario firmado con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Colón 43 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se vio ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 1.248.822 euros de los cuales, 1.187.068 euros están registrados a largo plazo y 61.755 euros a corto plazo (a 31 de diciembre de 2020 quedaba pendiente de pago un importe de 1.309.174 euros en total, 1.248.822 euros a largo plazo y 60.352 euros a corto plazo). Se registran a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 232 euros.
- En noviembre de 2017 se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell 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 de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 1.702.804 euros de los cuales 1.431.358 euros se registran a largo plazo y 271.446 euros a corto plazo (1.814.039 euros al 31 de diciembre de 2020, de los cuales se registraban 1.702.804 euros a largo plazo y 111.235 euros a corto plazo).
- En septiembre de 2017 se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Popular (ahora Banco Santander) 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 de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 273.684 euros, de los cuales se registran 242.105 euros a largo plazo y 31.579 euros a corto plazo (305.263 euros al 31 de diciembre de 2020, de los cuales se registraban 273.684 a largo plazo y 31.579 euros a corto plazo). Se registran a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.551 euros.
- En mayo del 2017 se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Popular (ahora Banco Santander) 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 de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 264.987 euros, de los cuales se registran 232.540 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo (297.434 euros al 31 de diciembre de 2020, de los cuales se registraban 264.987 a largo plazo y 32.477 euros a corto plazo). Se registran a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 383 euros.
- En octubre de 2018 la Sociedad firmó un 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 de pago 3.470.052 euros al 31 de diciembre de 2020, registrados en el epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta dado que dichos edificio fueron vendidos el 1 de julio de 2021 (nota 7) momento en el cual se produjo la amortización total del préstamo.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- 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 de los 381.313 euros restantes. El vencimiento de dicho prestamos estaba fijado en noviembre de 2027 quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 un importe de 1.057.553 euros, registrados en el epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta dado que dicho edificio fue vendido el 1 de julio de 2021 (nota 7) momento en el cual se produjo la amortización total del préstamo.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en agosto de 2020, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 un importe de 54.444 euros, registrados en el epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta dado que dicho edificio fue vendido el 1 de julio de 2021 (nota 7) momento en el cual se produjo la amortización total del préstamo.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 un importe de 816.750 euros, registrados en el epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta dado que dicho edificio fue vendido el 1 de julio de 2021 (nota 7) momento en el cual se produjo la amortización total del préstamo.

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2021 por importe de 31.365 euros (37.678 euros en 2020), se corresponde con el efecto del coste amortizado. Adicionalmente, la diferencia restante en 2020 con los saldos registrados en los estados financieros se corresponde con las tarjetas de crédito.

Durante el ejercicio 2021 se han devengado gastos financieros por las deudas con entidades de crédito por importe de 190.676 euros, de los que 51.957 euros se encuentran registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias (262.274 euros durante el ejercicio 2020, de los que 111.461 euros se encontraban registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020) (nota 19).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2021 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesión	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Enmedio	Santander	411.000	2017	2027	231.393	32.830
Edificio Leiva Aguilar	Santander	400.000	2017	2027	240.965	33.130
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.429.684	271.446
Edificio Gran Vía de Colon 43	Bankinter	1.440.000	2018	2027	1.178.174	61.986
Edificio Gran Vía de Colon 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.017.722	154.377
Préstamo ICO Bankinter	Bankinter	500.000	2020	2028	447.167	52.858
Préstamo ICO Sabadell	Sabadell	40.000	2020	2028	36.847	3.153
Préstamo ICO Caja Rural Granada	Caja Rural	180.000	2020	2028	165.711	14.331
		7.771.000			5.747.663	624.111

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 Concesión	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava (*)	Bankinter	3.800.000	2018	2033	-	3.470.052
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	990.000	2016	2027	-	816.750
Edificio Enmedio	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	-	54.444
Edificio Ribera de Curtidores (*)	Sabadell	1.300.000	2017	2027	-	1.057.553
Edificio Gran Vía de Colón 43	Bankinter	1.440.000	2018	2027	1.238.472	60.352
Edificio Gran Vía de Colón 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.169.110	147.969
Préstamo ICO Bankinter	Bankinter	500.000	2020	2025	338.728	67.746
Préstamo ICO 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 crédito	Popular				-	(795)
		14.061.000			6.090.462	5.859.309

(*) La deuda a largo plazo de estos inmuebles fue reclasificada dentro de epígrafe “Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta” (nota 19).

Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2021 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	670.180	682.163	694.176	706.937	2.994.208	5.747.663
	670.180	682.163	694.176	706.937	2.994.208	5.747.663

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, su detalle es el siguiente:

Concepto	31.12.21	31.12.20
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas	125.800	118.760
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Depósitos recibidos a corto plazo	-	2.804.006
Cuenta a pagar con socios (nota 15)	7.241.475	2.772.127
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	-	178.445
Proveedores, empresas del grupo (nota 15)	176.781	127.988
Acreedores varios	139.658	135.615
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	2.384
Total	7.683.713	6.139.325

Dentro del epígrafe de “Depósitos recibidos a corto plazo” se registraba al 31 de diciembre de 2020 principalmente las arras penitenciales firmadas por la venta en 2021 del inmueble de la calle Eraso por importe de 1.300.000 euros y las arras penitenciales firmadas por venta en 2021 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 (ver nota 7).

Por otro lado, dentro de “Otros pasivos financieros a largo plazo” la Sociedad tiene registrados a 31 de diciembre de 2021 fianzas y garantías recibidas por importe de 125.800 euros (118.760 euros al 31 de diciembre de 2020).

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	
Período medio de pago a proveedores	43	36
Ratio de operaciones pagadas	41	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	53
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	1.320.439	1.669.725
Total pagos pendientes	246.650	331.047

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

2021		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	232.329	(68.846)
IRPF	-	(2.422)
Impuesto sobre Sociedades	72.671	-
	304.999	(71.268)
2020		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	128.560	-
IRPF	-	(27.111)
Retenciones y pagos a cuenta	93.122	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(483)
	221.682	(27.594)

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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:

	2021	2020
Resultado del ejercicio	5.905.231	(6.096)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	86.131	-
Base imponible previa	5.991.362	(6.096)
Ajustes Régimen SOCIMI	(5.646.839)	6.096
Compensación bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	344.523	-
Tipo de gravamen 25%	86.131	-
Ajuste créditos fiscales	-	-
Cuota íntegra	-	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(17.285)	(72.671)
IMPORTE A (DEVOLVER) / PAGAR	68.846	(72.671)

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el gasto por Impuesto de Sociedades asciende a 86.131 euros y 0 euros respectivamente, 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 excepto la tributación del resultado de la venta de inmuebles en 2021, por los años en que no era Socimi la Sociedad.

La Sociedad ha realizado su mejor estimación del gasto por impuesto devengado en la venta de dichos inmuebles y considera que no es probable que surjan discrepancias con la Administración Tributaria.

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 del 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 periodo 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 ejercicio 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2018 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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales.

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 durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Actividad	2021	2020
Alquiler de inmuebles	389.959	762.191
	389.959	762.191

Un importe de 7.288 euros a 31 de diciembre de 2021 (446.780 euros a 31 de diciembre 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).

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

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, no quedando pendiente de imputar ninguna cantidad al 31 de diciembre de 2021 (441.062 euros al 31 de diciembre de 2020) debido a la venta de los inmuebles y a la cancelación de los contratos que dieron lugar a dichas periodificaciones. La imputación de esta periodificación ha supuesto registrar un menor ingreso de 145.069 euros a 31 de diciembre de 2021 (326.784 euros al 31 de diciembre de 2020), y un gasto excepcional por importe de 295.994 euros al 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe otros gastos e ingresos de la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 14.e).

El importe pendiente de periodificar a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 asciende a 6.571 euros procedentes de otros contratos distintos a los firmados con Urban Vida.

b) Aprovisionamientos:

Su desglose durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Actividad	2021	2020
Trabajos realizados por otras empresas	-	9.045
	-	9.045

Un importe de 650 euros a 31 de diciembre de 2020 fue 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). Este gasto en el epígrafe Trabajos realizados para otras empresas al 31 de diciembre de 2020 se generó cuando los inmuebles estaban bajo la explotación directa de la Sociedad y esta pagaba comisiones a distintas agencias colaboradoras.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2021	2020
Seguridad Social a cargo de la empresa	9.384	20.086
	9.384	20.086

d) Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2021	2020
Reparaciones y conservación	57.639	27.438
Servicios profesionales independientes	360.944	303.971
Transportes	673	831
Primas de seguros	11.646	7.021
Servicios bancarios	17.103	4.660
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	509	1.006
Suministros	76.719	22.373
Otros servicios	9.402	6.736
	534.636	374.037

Un importe de 477.149 euros a 31 de diciembre de 2021 (343.234 euros a 31 de diciembre 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 e ingresos excepcionales

El detalle del epígrafe “Otros resultados” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Gastos excepcionales	(395.880)	(1.036)
Ingresos excepcionales	13.071	17.672
Total	(382.783)	16.636

En el ejercicio 2021, en el epígrafe de Gastos excepcionales la Sociedad ha registrado principalmente el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los ejercicios 2019 y 2020 de los edificios Gran Vía 43 y Gran Vía 47 por importe de 21.990 euros, así como un importe de 295.994 euros de la periodificación de la linealización de rentas mencionada en la nota 14.a., que se ha imputado íntegramente este ejercicio al estar vigente nuevos contratos de arrendamiento con Urban Vida a partir del 1 de enero de 2022.

f) Gastos e ingresos financieros

Durante el ejercicio 2021 se han devengado gastos financieros por las deudas con entidades de crédito que dispone la Sociedad (nota 11) por importe de 190.676 euros, de los que 51.957 euros se encuentran

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias (262.274 euros durante el ejercicio 2020, de los que 111.461 euros se encontraban registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020).

Asimismo, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado gastos financieros por importe de 55.822 euros procedentes de otras operaciones financieras e ingresos financieros por importe de 90.973 euros derivados de imposiciones a corto plazo contratadas y liquidadas durante dicho ejercicio.

15) Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad ha mantenido operaciones con Daria Management, S.L. y Revolis Investments, C.V. consideradas como partes vinculadas.

31.12.21			
Cuenta	Daria Management, S.L.		
Cientes y cuentas por cobrar	27.536		
Proveedores y cuentas por pagar	(176.781)		
	(149.245)		

31.12.20			
Cuenta	Daria Management, S.L.	Persepolis Investments, C.V.	Total
Cientes y cuentas por cobrar	27.208	11.160	38.368
Créditos a corto plazo	-	1.771.864	1.771.864
Proveedores y cuentas por 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 y pendiente de pago por importe de 176.781 euros (127.988 euros al 31 de diciembre de 2020). Las principales condiciones del contrato con Daria Management, S.L. se detallan más adelante junto con el acuerdo de accionistas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con Mitra Ghamsari al 31 de diciembre de 2021 (administradora de la Sociedad) por importe de 235.183 euros (278.177 euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe “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 en el ejercicio 2021 por importe de 7.241.475 euros (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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 los Fondos recaudados 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:

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

mientras que los accionistas recibirán el 80% restante.

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.

Por último, con fecha 17 de septiembre de 2021 el Consejo de Administración acuerda modificar los términos del contrato de gestión acordando una disminución del management fee que queda fijado en 0,625% sobre el valor liquidativo de la Sociedad (NAV). Asimismo, con objeto de incentivar la estrategia de desinversión, incorpora una comisión de venta de activos equivalente al 1% del precio de venta, para los casos en los que la Sociedad haya de abonar alguna comisión de venta a un bróker o tercero intermediario, y del 2% del precio de venta para aquellos casos en los que no hubiera que abonar comisión de venta.

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 hay importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Los importes registrados en concepto de management fee ascienden a 326.972 euros y 388.899 euros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

16) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección:

Durante el ejercicio 2021, la anterior Administradora Única que asume las funciones de alta dirección, ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 35.244 euros (50.000 euros en el ejercicio 2020).

Asimismo, la anterior Administradora Única recibió durante el ejercicio 2021, a través de la entidad Daria Management, S.L., en concepto de Management fee un importe de 326.972 euros (388.899 euros en el ejercicio 2020).

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

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

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.

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

18) Otra información

18.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Categoría profesional	2021	2020
Alta dirección/Administradores	1	1
Empleados de tipo administrativo	-	1
	1	2

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.21		A 31.12.20	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	3	1	4	1
	3	1	4	1

18.2 Remuneración a los auditores

Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2021 y 2020 ascienden a 8.800 euros en ambos ejercicios. Los honorarios devengados por los auditores por otros conceptos durante el ejercicio 2021 ascienden a 5.000 euros (3.100 euros durante el ejercicio 2020).

19) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a vender 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), sobre los que se habían firmado contratos de arras penitenciales en el ejercicio 2020 (nota 7). Asimismo, dichos activos tenían asociados pasivos financieros (nota 11) que la Sociedad ha procedido a cancelar como consecuencia de la venta de los inmuebles.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver nota 4.1), la Sociedad procedió a reclasificar 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 a 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

Concepto	31.12.2020
Inversiones inmobiliarias (nota 7)	13.454.846
Deudas con entidades de crédito (nota 11)	(5.126.537)
Total	8.328.310

Los resultados netos de impuestos que han generado dichos activos ascienden a 6.830.306 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2021 (97.165 euros de pérdidas a 31 de diciembre de 2020) y han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
Importe neto de la cifra de negocios	7.288	446.780
Aprovisionamientos	-	(650)
Otros ingresos de explotación	-	1.400
Otros gastos de explotación	(731.393)	(343.234)
Resultados por enajenaciones	7.702.782	-
Otros resultados	(10.283)	(90.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.968.394	14.296
Gastos financieros	(51.957)	(111.461)
RESULTADO FINANCIERO	(51.957)	(111.461)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.916.437	(97.165)
Impuesto sobre Beneficios	(86.131)	-
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	6.830.306	(97.165)

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

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros 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 esta, la situación financiera y de los resultados.

21) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 12 de enero de 2022 la Sociedad realizó el pago de la prima de emisión acordada en octubre del ejercicio 2021 y que se encontraba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 por importe de 7.233.351 euros (nota 10.b).

Con fecha 15 de febrero de 2022 la Sociedad ha recibido una oferta vinculante para la compra del inmueble situado en la calle San Juan, dicha oferta se encuentra actualmente en proceso de estudio.

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A.

Informe de gestión 2021

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

En el siguiente cuadro se exponen las partidas más significativas de la cuenta resultados realizando una comparativa de incrementos y disminuciones entre el año en relación y el ejercicio anterior, expresado en miles de euros.

CONCEPTOS	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	389,96	762,19	(372,23)
Otros ingresos de explotación	--	0,39	(0,39)
Aprovisionamientos	--	(23,01)	23,01
Gastos de personal	(44,63)	(78,12)	33,49
Otros gastos de explotación	(572,52)	(640,40)	67,88
Dotación amortización	(211,53)	(192,92)	(18,61)
Otros resultados	(383,00)	16,64	(399,64)
Resultados de explotación	(821,72)	(155,24)	(666,48)
Rdo. Financiero	(103,57)	(150,81)	47,24
Rdo. Ordinario	(925,29)	(306,05)	(619,24)
Rdo. Antes de Impuestos	(925,29)	(306,05)	(619,24)
Impuesto sobre beneficios	-	--	(86,13)
Rdo. Ejercicio Operaciones continuadas	(925,29)	(306,05)	(705,37)
Operaciones interrumpidas	6.830,30	(97,16)	7.013,59
Rdo. Ejercicio	5.905,2	(403,21)	6.308,22

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 3.490,36 miles de euros que se encuentran registrado en el epígrafe Operaciones Interrumpidas netas de impuestos.

Asimismo, 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 en la calle Ribera de Curtidores (Madrid). El precio de venta de los inmuebles anteriormente descritos ascendió a 14.884,08 miles de euros más un importe adicional de 150 miles de euros que se estipulaba en la escritura de compraventa sería pagadero cuando se obtuviera el Plan Especial de la Finca de Ribera de Curtidores que estaba en proceso de tramitación. Dicho Plan Especial se ha obtenido en el ejercicio 2021 por lo que el vendedor procedió al pago de dicho importe a la Sociedad en diciembre de 2021. De esta forma, esta venta ha supuesto un beneficio para la Sociedad de 4.212,42 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe Operaciones Interrumpidas neta de impuestos.

Lo anterior deja como resultado del ejercicio un beneficio total de 5.905,23 miles de euros frente a las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2020 de 403,21 miles de euros.

2. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD

Dentro de la estructura de funcionamiento de la actividad no se tienen previstas rescisiones de contratos de arrendamiento, sumado esto a la reducción de gastos por pago de intereses de las financiaciones adquiridos para la compra y obras de reforma de los inmuebles en explotación.

Al estar dentro del marco del régimen SOCIMI, PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. debe repartir una cifra no inferior al 80% del beneficio como dividendo anual a los accionistas.

Por otro lado, debido a la naturaleza del negocio de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. y el consecuente riesgo procedente de instrumentos financieros, se podrían tener en cuenta riesgos tales como:

- **Riesgo de crédito:**

Debido al alto nivel crediticio de las entidades financieras en las que la sociedad mantiene la tesorería y otros activos líquidos.

- **Riesgo de liquidez:**

La tesorería de la que se dispone al finalizar 2021, puede verse considerablemente aminorada debido al notable pasivo corriente, los objetivos de distribuciones de prima de emisión y dividendos y la previsión de pago de impuesto de sociedades, entre otros. Con respecto a la capacidad de afrontar los compromisos financieros durante el año, considerando pagos de intereses, gastos de personal y otros gastos operativos, la sociedad prevé solventarlos mediante los ingresos continuados provenientes de la explotación de los inmuebles.

- **Riesgo de tipos de interés:**

Tanto el resultado financiero como los flujos de caja del ejercicio 2021 podrían tener un efecto negativo debido a los cambios de tipos de interés. Con esto, la deuda financiera estaría expuesta a un riesgo debido que una parte de esta está referenciada a tipo variable de interés.

- **Riesgos de tipo de cambio:**

No existe riesgo de tipo de cambio, debido a que los productos bancarios adquiridos en divisas distintas al euro en ejercicios anteriores fueron clausurados durante el ejercicio 2021.

2.1. Riesgos derivados de la situación de emergencia producida por el COVID-19

El 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.

Los riesgos en una escala global están relacionados con disminución de consumo, producción de bienes y servicios, interrupción de cadenas de suministro y distribución, generando con esto una contracción en los mercados y una recesión económica. Sobre la emergencia sanitaria y los efectos derivados se tiene actualmente una certeza del inicio, pero no del final. Un sector que se ve notablemente afectado dentro del territorio español es el de alquileres de corta estancia, no siendo esta la actividad principal de la sociedad, pero sí de una parte considerable de sus arrendatarios.

Al verse afectadas las actividades de los arrendatarios de los activos, se han producido modificaciones en los acuerdos contractuales, específicamente en lo que respecta a las cantidades anuales de carácter fijo y variable, proponiendo reducciones en las mismas y ampliación de la duración. Esto afectaría directamente al ingreso anual de la sociedad del ejercicio y de años siguientes.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En relación con los contratos de arrendamiento, lo que a su vez se traduce en ingresos de explotación, podrían observarse dos matices: en el primero, se prevé una continuidad en cuanto a las relaciones con arrendatarios. No obstante, el segundo matiz tiene relación con lo expuesto en el epígrafe 2.1 referente

al riesgo derivado del 'Estado de emergencia' originado por el COVID-19, en el cual se ha producido una reducción en los ingresos del año 2021 por reducciones temporales y graduales de las cantidades a cobrar por parte de la sociedad, razón por la cual se han visto minoradas las partidas de ingreso y los flujos de caja. Sin embargo se han alcanzados acuerdos para aumentar los periodos de obligado cumplimiento, mejorando la remuneración variable.

3.1 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.

3.2 Información sobre personal.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido de una y dos personas respectivamente, encuadradas en la categoría de administración. El número de personas empleadas a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es de una persona en ambos ejercicios.

No existen empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

4. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se ha producido ningún hecho material que puedan tener un impacto significativo en los Estados financieros.

5. ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio la sociedad no ha realizado inversiones o actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES / PARTICIPACIONES 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 cierre del ejercicio 2021	596.405	0,3	1,7	1.014.040
Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2020	596.405	0,3	1,7	1.014.040

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

No ha habido movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2021 y 2020.

7. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

En cuanto al apalancamiento, la sociedad mantiene unos niveles de deuda total de 48,49% (Deuda total / Pasivo Total) con lo cual mantiene alejado por ahora un riesgo de sobreendeudamiento con respecto al valor de sus activos.

Como fue mencionado en el apartado 2 de este informe, debido a las previsiones de distribuciones de prima de emisión, sumadas a la obligatoriedad distribuir en dividendo al menos el 80% del resultado, existe la probabilidad de una necesidad de financiación específica para solventar las necesidades de liquidez que puedan surgir eventualmente.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales.

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	
Período medio de pago a proveedores	43	36
Ratio de operaciones pagadas	41	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	53
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	1.320.439	1.669.725
Total pagos pendientes	246.650	331.047

Sobre el período medio de pago a proveedores, se observa un aumento del ratio de operaciones pagadas, y de las operaciones pendientes de. Es decir, las operaciones pagadas durante el año han tomado más días para en desembolso, según lo pactado con los proveedores, aunque las operaciones que quedaban como pendientes al final del ejercicio redujeron significativamente.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

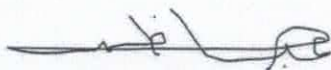
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid 29 de abril de 2022

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero



D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

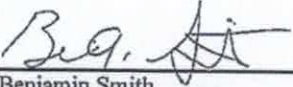
**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS
ADMINISTRADORES**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid 29 de abril de 2022

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero



D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

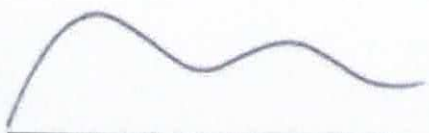
D. Ramine Rouhani
Consejero

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS
ADMINISTRADORES**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid 29 de abril de 2022



Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

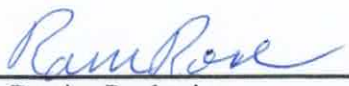
Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid 29 de abril de 2022

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero



D. Ramine Rouhani
Consejero