

Serrano61

SOCIMI

Madrid, 28 de octubre de 2022

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre Abuso de mercado y en el artículo 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, pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2022, junto con el informe de una revisión limitada del auditor de cuentas de la Sociedad. Se adjuntan a la presente como **Anexo**.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua
Presidente del Consejo de Administración

Anexo

Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios
correspondientes al periodo
de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022, junto con
el informe de revisión limitada

INFORME DE REVISION LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha (denominados conjuntamente "los estados financieros intermedios"). Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.a. de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 2.f de las notas explicativas adjuntas, en la que se indica que con fecha 13 de mayo de 2022, la Sociedad ha suscrito una modificación no extintiva del contrato de préstamo, en la que se ha acordado un periodo de carencia de amortización de principal de ocho meses, estableciéndose un nuevo calendario de amortización, cuyo cumplimiento dependerá de la capacidad de la Sociedad de consolidar las previsiones contempladas en su plan de negocio. La existencia de desviaciones sobre el cumplimiento previsto de las previsiones de generación de flujos de caja podría condicionar la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones derivadas del contrato de financiación indicado y, por tanto, 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 conclusión no ha sido modificada en realización con esta cuestión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.

Martín Alurralde

28 de octubre de 2022



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

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2022

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2022(*)	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		85.056.983	85.706.230
Inmovilizado material	5	78.288	98.566
Inversiones inmobiliarias	6	84.028.585	84.670.025
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	463.795	490.081
Otros activos financieros		463.795	490.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	7,9	486.315	447.558
ACTIVO CORRIENTE		3.955.241	2.926.430
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.859.380	503.008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	968.052	476.155
Deudores varios	7	891.328	26.853
Periodificaciones		76.573	74.222
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.019.288	2.349.200
TOTAL ACTIVO		89.012.224	88.632.660

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 25 son parte integrante del balance intermedio a 30 de junio de 2022.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2022(*)	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		49.564.317	50.094.439
FONDOS PROPIOS		49.564.317	50.094.439
Capital	11	5.000.014	5.000.014
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
Prima de emisión	11	50.584.135	50.584.135
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	(5.409.141)	(3.471.533)
Reservas	11	218.176	218.176
Reserva Legal		265.079	265.079
Otras reservas		(46.903)	(46.903)
Acciones Propias	11	(298.745)	(298.745)
Resultado del ejercicio	12	(530.122)	(1.937.608)
PASIVO NO CORRIENTE		35.793.845	35.112.492
Deudas a largo plazo	7,14	35.793.845	35.112.492
Deudas con entidades de crédito		35.288.144	34.606.791
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		505.701	505.701
PASIVO CORRIENTE		3.654.062	3.425.725
Provisiones a corto plazo	13	452.754	-
Deudas a corto plazo	7,14	2.275.533	2.868.710
Deudas con entidades de crédito		1.967.747	2.649.118
Acreeedores por arrendamiento financiero		-	-
Otros Pasivos Financieros		307.786	219.592
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	883.073	514.317
Proveedores	7,14	734.620	455.519
Acreeedores varios	7	3.013	4.069
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	145.440	54.729
Periodificaciones a corto plazo	15	42.702	42.702
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		89.012.224	88.632.660

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 25 son parte integrante del balance intermedio a 30 de junio de 2022.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30
DE JUNIO DE 2022
(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2022(*)	30/06/2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	17	2.086.121	1.512.857
Prestaciones de servicios		2.086.121	1.512.857
Otros ingresos de explotación	17	349.608	237.728
Gastos de personal	17	(16.639)	(20.569)
Sueldos, salarios y asimilados		(12.597)	(15.500)
Cargas sociales		(4.042)	(5.069)
Otros gastos de explotación	17	(1.898.002)	(1.750.879)
Servicios exteriores		(1.427.709)	(1.312.481)
Tributos		(470.293)	(448.605)
Otros gastos de gestión corriente	9	-	10.207
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6	(676.147)	(746.630)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(155.059)	(767.493)
Ingresos financieros	18	-	2.244
Gastos financieros	18	(375.063)	(374.865)
RESULTADO FINANCIERO		(375.063)	(372.621)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(530.122)	(1.140.114)
Impuesto sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(530.122)	(1.140.114)

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022**

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO

(Expresado en Euros)

	30 de junio de 2022(*)	30 de junio de 2021(*)
Resultado del ejercicio	(530.122)	(1.140.114)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(530.122)	(1.140.114)

()Datos no auditados*

Las Notas 1 a 25 forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

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

	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 12	
Saldo inicial 31.12.2020	5.000.014	218.428	50.584.135	(1.124.331)	(288.318)	(2.347.202)	52.042.726
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(2.347.202)	-	2.347.202	-
Operaciones con acciones propias	-	(252)	-	-	(5.098)	-	(5.350)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.140.114)	(1.140.114)
Saldo inicial 30.06.2021(*)	5.000.014	218.176	50.584.135	(3.471.533)	(293.416)	(1.140.114)	50.897.262
Saldo final 31.12.2021	5.000.014	218.176	50.584.135	(3.471.533)	(298.745)	(1.937.608)	50.094.439
Operaciones con socios o propietarios							
- Reparto del resultado	-	-	-	(1.937.608)	-	1.937.608	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(530.122)	(530.122)
Saldo final 30.06.2022(*)	5.000.014	218.176	50.584.135	(5.409.141)	(298.745)	(530.122)	49.564.317

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio 2022(*)	30 de junio 2021(*)
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(530.122)	(1.140.114)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5, 6	676.147	746.630
- Variación de provisiones	9, 13	452.754	404.924
- Ingresos financieros	18	-	(2.244)
- Gastos financieros	18	375.063	374.865
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(1.408.426)	520.425
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	456.951	(99.555)
- Otros activos y pasivos corrientes	7	14.308	10.667
- Otros activos y pasivos no corrientes	7	26.286	(80.313)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobro de intereses	18	-	2.244
- Pagos de intereses	18	(333.169)	(333.259)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		(315.483)	404.270
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(14.429)	(26.822)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(14.429)	(26.822)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	14	-	(2.556)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Adquisición de acciones propias		-	(5.098)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		-	(7.654)
Variación neta de efectivo o equivalentes		(329.912)	369.794
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		2.349.200	2.595.623
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.019.288	2.965.417

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 25 forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

1. Información general

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

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

La Sociedad solicitó con fecha 3 de octubre de 2017 acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. Conforme a esta regulación, el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

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

Asimismo, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, entre los que cabe destacar:

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

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

- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.
- (d) Obligación de distribución del resultado, la Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles, de la siguiente forma:
 - a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. El incumplimiento de tal condición supondría que la SOCIMI pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

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

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y sus modificaciones posteriores.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar.
- Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal que modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil", publicada el 24 de julio de 2018.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Arrendamientos

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

d) Agrupación de partidas

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

e) Comparación de la información

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 14, los Administradores al prever que la obligación de mantenimiento del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) superior a 1,1x no se iba a cumplir al cierre del ejercicio 2022 (obligación contractual que era causa de vencimiento anticipado de la deuda suscrita con CaixaBank), llevaron a cabo negociaciones con CaixaBank para la obtención de una dispensa sobre el cumplimiento del citado ratio, relativo a la prelación que existe entre la caja generada anualmente y el servicio de la deuda, para el ejercicio 2022. Dicha dispensa, la cual ha quedado elevada a público en mayo de 2022, ha eximido a la Sociedad de tener que amortizar anticipadamente el préstamo por este incumplimiento.

Adicionalmente a lo anterior, con fecha 13 de mayo de 2022, se ha firmado una modificación no extintiva del contrato de préstamo, en la que se ha obtenido una moratoria de 8 meses de amortización de principal, lo que en función de la consolidación de las previsiones contempladas en el plan de negocio de la Sociedad, debería permitir acompasar el servicio de la deuda a la capacidad de generación de flujos de caja con sus operaciones. Si bien, en caso de ser necesario, podría plantearse la búsqueda de vías de financiación alternativas que reemplazarían dicha financiación.

Consecuentemente, tomando como base la obtención de los acuerdos con la entidad financiera comentados anteriormente y la evolución positiva que se estima que tendrán los flujos de caja de la Sociedad en los próximos doce meses, los Administradores han elaborado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de gestión continuada al estimar que la Sociedad continuará

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

desarrollando su actividad con normalidad y dispondrá de liquidez suficiente para afrontar sus obligaciones.

3. Criterios contables

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

3.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

3.4. Activos financieros

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

La Sociedad clasifica como activos financieros a coste amortizado las fianzas y cuentas a cobrar.

Préstamos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro

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

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

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

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

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

3.6 Patrimonio neto

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS** **CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE** **JUNIO DE 2022** **(Expresada en Euros)**

registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7 Pasivos financieros

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

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

Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o créditos recibidos por la Sociedad.

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

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados.

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS** **CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE** **JUNIO DE 2022** **(Expresada en Euros)**

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

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 30 de junio de 2022 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

3.11 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.12 Arrendamientos

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

Arrendamiento financiero

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

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

3.14 Fianzas

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2022, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros. Al 30 de junio de 2022 la Sociedad no mantiene instrumentos financieros de cobertura para mitigar el riesgo de oscilaciones en los tipos de interés.

b) Riesgo de crédito

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

La Nota 2.f incorpora desgloses adicionales por esta cuestión.

d) Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, alineadas con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas.

En este sentido, la Sociedad a través del Consejo de Administración lleva a cabo la toma de decisiones en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

4.2. Gestión del capital

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

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Posición de deuda neta (Deuda con entidades de crédito – Efectivo)	35.236.603	34.906.709
Patrimonio Neto	49.564.316	50.094.439
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	71.09%	69,68%

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

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

4.4. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados de la COVID-19 y otros riesgos geopolíticos.

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso. Desde esa fecha, el ataque militar continúa, mientras que a nivel internacional se han producido numerosas acciones en su contra que tratan de aislar y debilitar a la economía de Rusia, entre las que se incluyen, entre otras, sanciones financieras, sobre el comercio y transporte de mercancías o el cierre del espacio aéreo ruso. En este sentido, el Consejo de Administración está realizando una continua revisión de los posibles impactos, no estimando a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios que sean significativos para la Sociedad.

Por su parte, la aparición de la COVID-19, su expansión global y la declaración del "Estado de Alarma" por el Gobierno de España, que tras varias ampliaciones duró hasta el 9 de mayo de 2021, han impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación, que progresivamente ha ido reduciendo los impactos de la pandemia.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

No obstante lo anterior, los administradores han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la COVID-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en la Sociedad, entre los que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** La Sociedad ha continuado con las políticas comerciales establecidas en el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada de la COVID-19. Estas medidas complementarias han estado dirigidas a una pequeña parte de los inquilinos de la cartera de activos de la Sociedad con actividad comercial para apoyarles en la reapertura y recuperación de sus negocios.

Dichas medidas han consistido fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones parciales medias sobre la renta mínima garantizada. Las bonificaciones concedidas y previstas supusieron una reducción de los ingresos netos por arrendamiento correspondientes al ejercicio 2021 por un importe que asciende a 420.451 euros. En el primer semestre de 2022 no se han producido bonificaciones significativas a los inquilinos por este motivo.

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

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

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

En este sentido, los Administradores han realizado una proyección del cálculo del Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) correspondiente al ejercicio 2022 en base a la cual consideran probable que el mismo no se va a cumplir, al igual que durante el ejercicio 2021. En estas circunstancias, los Administradores negociaron y obtuvieron una dispensa por parte de la entidad financiera que exime a la Sociedad del citado cumplimiento, lo que ha supuesto que la Sociedad haya mantenido la clasificación del nominal de la deuda financiera conforme al calendario de amortización acordado con Caixabank.

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

La nota 2.f incorpora desgloses adicionales por esta cuestión.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: El valor en libros de la inversión inmobiliaria de la Sociedad se corrige, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores con base en las valoraciones de expertos independientes descritos en la Nota 6.

En este sentido, la última valoración disponible se corresponde con la realizada el 31 de diciembre de 2021 por un experto contratado por la Sociedad. Si bien esta valoración se realizó en un entorno de incertidumbre, a fecha de valoración, los mercados inmobiliarios funcionaban prácticamente en una situación de normalidad, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que el valorador basa su opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, la valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

- Riesgo de continuidad ("empresa en funcionamiento"): teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 2.f sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en la formulación de los presentes estados financieros intermedios, sigue siendo válida.

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

5. Inmovilizado material

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

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 31.12.2021		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(191.293)	(191.293)
Valor Contable	98.566	98.566
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	-	-
Dotación para amortización	(20.278)	(20.278)
Saldo a 30.06.2022:		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(211.571)	(211.571)
Valor contable	78.288	78.288

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 31.12.2020		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(140.119)	(140.119)
Valor Contable	149.740	149.740
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	-	-
Dotación para amortización	(51.174)	(51.174)
Saldo a 31.12.2021:		
Coste	289.859	289.859
Amortización acumulada	(191.293)	(191.293)
Valor contable	98.566	98.566

Durante el período comprendido hasta el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias no se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

6. Inversiones inmobiliarias

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31.12.2021					
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	199.344	90.940.323
Amortización acumulada	-	(4.717.607)	(1.552.691)	-	(6.270.298)
Valor neto contable	55.566.675	22.766.384	6.137.622	199.344	84.670.025
Altas	-	-	-	14.429	14.429
Trasposos	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(450.623)	(205.246)	-	(655.869)
Saldo a 30.06.2022	55.566.675	22.315.751	5.932.376	213.773	84.028.585
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	213.773	90.954.753
Amortización acumulada	-	(5.168.230)	(1.757.937)	-	(6.926.167)
Valor neto contable	55.566.675	22.315.761	5.932.376	213.773	84.028.585

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con los trabajos que se están llevando en el centro.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31.12.2020					
Coste	55.566.675	27.239.975	7.664.792	416.538	90.887.980
Amortización acumulada	-	(3.699.846)	(1.144.564)	-	(4.844.410)
Valor neto contable	55.566.675	23.540.129	6.520.228	416.538	86.043.570
Altas	-	-	25.521	26.822	52.343
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	244.016	-	(244.016)	-
Dotación para amortización	-	(1.017.761)	(408.127)	-	(1.425.888)
Saldo a 31.12.2021	55.566.675	22.766.384	6.137.622	199.344	84.670.025
Coste	55.566.675	27.483.991	7.690.313	199.344	90.940.323
Amortización acumulada	-	(4.717.607)	(1.552.691)	-	(6.270.298)
Valor neto contable	55.566.675	22.766.384	6.137.622	199.344	84.670.025

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden a ciertas mejoras que se están llevando en el centro.

A 30 de junio de 2022, la superficie total del mismo es de 15.167 m², y se compone de 3 edificios diferentes y 4 plantas de parking con 255 plazas de aparcamiento en total. El porcentaje de ocupación del activo es del 96,7%. El activo se compone de 44 locales, de los cuales 12 están ocupados por inquilinos fijos, representando un 83.5% del centro, 18 locales alquilados a pop-ups ocupados actualmente, representando un 13,2% del centro. Se espera que la transformación prevista del centro conlleve un coste total de 3.000.000 de euros.

a) Pérdidas por deterioro

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

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

El valor de mercado de los inmuebles es determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2021 y su valor de mercado era superior a su valor neto contable.

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

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

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

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y el período comprendido hasta el 30 de junio de 2022, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis principales fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,25% Exit yield 4,50%, arrojando un valor a 31 de diciembre de 2021 de 102.400.000 euros.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Garantías

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

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Ingresos por arrendamiento	2.086.121	1.512.857
Otros ingresos y gastos vinculados al arrendamiento		
Re-facturación de gastos	349.608	237.728
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.967.151)	(1.909.623)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(998.700)	(981.076)

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 30 de junio de 2022	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	463.795	-	463.795
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	486.315	1.859.380	2.345.696
Total	950.110	1.859.380	2.809.491

A 31 de diciembre de 2021	A largo plazo	A corto plazo	Total
Activos financieros a coste amortizado			
Depósitos y fianzas (Notas 8)	490.081	-	490.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 9)	447.558	503.008	950.566
Total	937.639	503.008	1.440.647

b) Pasivos financieros:

A 30 de junio de 2022	A largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	35.288.144	-	505.701	35.793.845
Total	35.288.144	-	505.701	35.793.845

A 30 de junio de 2022	A corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	1.967.747	883.074	307.786	3.158.607
Total	1.967.747	883.074	307.786	3.158.607

Total pasivos financieros	37.255.891	883.074	813.487	38.952.452
----------------------------------	-------------------	----------------	----------------	-------------------

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2021				A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	34.606.791	-	505.701	35.112.492
Total	34.606.791	-	505.701	35.112.492

A 31 de diciembre de 2021				A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	2.649.118	514.317	219.592	3.383.027
Total	2.649.118	514.317	219.592	3.383.027
Total pasivos financieros	37.255.909	514.317	725.293	38.495.519

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

7.2 Análisis por vencimientos

	Activos financieros					Total	
	2023	2024	2025	2026	2027		Años posteriores
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	1.859.380	111.714	111.714	111.714	111.714	39.459	2.345.696
Depósitos y fianzas (Nota 8)	-	27.178	-	6.710	68.710	361.197	463.795
Total	1.859.380	138.892	111.714	118.424	180.424	400.656	2.809.490

	Pasivos financieros					Total	
	2023	2024*	2025	2026	2027		Años posteriores
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	883.074	-	-	-	-	-	883.074
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	1.967.747	3.915.645	4.170.756	4.440.153	4.599.342	18.162.248	37.255.891
Otros pasivos financieros (Nota 14)	307.786	30.198	-	7.456	76.344	391.703	813.487
Total	3.158.607	3.945.843	4.170.756	4.447.609	4.675.686	18.553.951	38.952.452

*Incluye los vencimientos correspondientes al segundo semestre de 2023.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

8. Depósitos y fianzas

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Fianzas	463.795	490.081
Inversiones financieras a largo plazo	463.795	490.081

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

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a largo y corto plazo:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Linealización de las rentas a largo plazo	486.315	447.558
	486.315	447.558
Clientes por ventas y prestación de servicios	856.337	388.536
Linealización de las rentas a corto plazo	111.715	87.619
Anticipos a Proveedores	15.406	5.654
Deudores	875.922	21.199
	1.859.380	503.008
Total	2.345.696	950.566

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 30 de junio de 2022 es 856.337 euros (al 31 de diciembre de 2021 es de 388.536 euros) que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses. El saldo de clientes se presenta neto de deterioros por importe de 113.208 euros al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la partida de “Linealización de rentas a largo y corto plazo” recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias concedidas al inquilino Life Gourmet que serán imputadas linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias entre la fecha del acuerdo y la duración del contrato de arrendamiento entendida esta como los años de contrato hasta la primera opción de ruptura.

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Tesorería	2.019.288	2.349.200
	2.019.288	2.349.200

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas bancarias de la Sociedad se encontraban pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario, no existiendo tesorería restringida.

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

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 está formado por 5.000.014 acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Igualmente, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2022:

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

31 de diciembre de 2021:

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTRACITUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

El detalle del capital y prima de emisión a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2022	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149

b) Acciones en patrimonio propias

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la sociedad posee 14.164 acciones propias a un precio medio de 21,092 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2022 por importe de 298.745 euros.

c) Reservas

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Reserva Legal	265.079	265.079
Otras Reservas	(46.903)	(46.903)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.409.141)	(3.471.533)
	(5.190.965)	(3.253.357)

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

I. Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2022 la reserva legal asciende a un importe de 265.079 euros (265.079 euros a 31 de diciembre de 2021), no estando, por tanto, dotada íntegramente a dicha fecha.

II. Otras reservas

El importe de otras reservas por importe deudor de 46.903 euros (46.903 euros a 31 de diciembre de 2021) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016 y el impacto posterior de las adquisiciones de autocartera.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2017, 2020 y 2021, compensado por la distribución del resultado positivo de los ejercicios 2018 y 2019.

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos ejercicios.

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

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Beneficio / (pérdida) neto	(530.122)	(1.140.114)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	14.164	14.164
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,106)	(0,230)
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,106)	(0,230)

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

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

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2021 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	<u>(1.937.608)</u>
	<u>(1.937.608)</u>
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(1.937.608)</u>
	<u>(1.937.608)</u>

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

13. Provisiones a corto plazo

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2020
Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros tributos	452.754	-
	452.754	-

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

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	35.288.144	34.606.791
Fianzas	505.701	505.701
Total	35.793.845	35.112.492
	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	1.967.748	2.649.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	737.633	459.588
Fianzas	307.786	219.592
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	145.440	54.729
	3.158.607	3.383.027
Total débitos y partidas a pagar	38.952.452	38.495.519

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

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

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

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

Todos los tramos tienen un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75%, siendo la fecha de vencimiento final el 16 de febrero de 2031, si bien existe un calendario que contempla amortizaciones trimestrales.

Con fecha 13 de mayo de 2022, se ha suscrito un contrato de novación de la financiación cuya principal modificación respecto a los términos anteriores consiste en la extensión del periodo de carencia de 8 meses, si bien se mantiene la misma fecha de vencimiento final. No se han producido otras modificaciones que pudieran ser relevantes.

El valor nominal de la deuda viva del préstamo a 30 de junio de 2022 es de 37.740.412 euros (37.742.243 euros a 31 de diciembre de 2021), si bien en el balance intermedio adjunto se presente a su coste amortizado, que asciende a 37.255.892 euros. El importe clasificado a corto plazo se corresponde con los intereses devengados y no pagados por 82.376 euros (84.210 euros a 31 de diciembre de 2021), y adicionalmente, con las cuotas de principal a amortizar durante los próximos 12 meses, es decir, 1.885.371 euros a 30 de junio de 2022 (2.564.911 euros a 31 de diciembre de 2021).

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 331.338 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo (331.338 euros a 30 de junio de 2021).

La vigencia y exigibilidad del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios financieros; a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con el ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con el ratio EBITDA/Servicio de la Deuda superior al 1,15 y con el ratio (LTV) comentado anteriormente. El eventual incumplimiento de las anteriores obligaciones podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de la entidad financiera.

Al cierre del 30 de junio de 2022 los Administradores han realizado una proyección del cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios en base a la cual prevén que, de acuerdo a las circunstancias relacionadas con la pandemia mundial descritas anteriormente y sus efectos sobre la cifra de negocio de la Sociedad, el ratio referido al cociente EBITDA/Servicio de la Deuda no se va a cumplir. En este contexto, la Sociedad solicitó un waiver para la dispensa de su cumplimiento para el ejercicio 2022, dicho waiver fue elevado a público el 13 de mayo de 2022, por lo que la Sociedad han mantenido la clasificación de la deuda a largo plazo conforme al calendario acordado. El resto de obligaciones contempladas en el contrato de financiación se cumplen al 30 de junio de 2022 y no se prevén incumplimientos en el corto plazo.

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

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

15. Periodificaciones a corto plazo

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 42.702 euros, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se corresponde con ingresos anticipados.

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el resultado antes de impuestos del periodo de seis meses finalizado del 30 de junio de 2022 y 2021 y la base imponible del impuesto sobre beneficios para esos periodos son las siguientes:

	30 de junio de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(530.122)		
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias				
Base imponible (resultado fiscal)		(530.122)		
	30 de junio de 2021			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(1.140.114)		
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias				
Base imponible (resultado fiscal)		(1.140.114)		

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

Los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(142.705)	(52.445)
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(975)	(975)
Hacienda Pública acreedora por IRPF y otros conceptos	(1.760)	(1.309)
Total activos y pasivos	(145.440)	(54.729)

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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 relación con el IVA e IRPF y de cinco años en relación con el Impuesto de Sociedades. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Madrid	100%	100%

Actividad	30 de junio de de 2022	30 de junio de 2021
Arrendamiento de inmuebles	1.817.056	1.262.463
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	269.065	250.394
	2.086.121	1.512.857

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 349.608 euros (237.728 euros en el período correspondiente al 30 de junio de 2021) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.).

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el ejercicio 2021.

d) Gastos de personal

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Sueldos y salarios	12.597	15.500
Seguridad social	3.834	4.867
Otras cargas sociales	208	202
	16.639	20.569

El número medio de empleados en el periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

La distribución del personal por sexos al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1
	30 de junio de 2021	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Otros gastos de explotación

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	153.352	155.666
Servicios de profesionales independientes	736.633	704.740
Primas de seguros	11.426	11.243
Servicios bancarios y similares	3.442	1.770
Publicidad y Relaciones Públicas	58.087	67.414
Suministros	169.699	116.689
Otros servicios	295.070	254.957
	1.427.709	1.312.481
Deterioro deudores comerciales	-	(10.207)
Tributos	470.293	448.605
	1.898.002	1.750.879

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

18. Resultado financiero

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ingresos financieros:		
Intereses de terceros	-	2.244
	-	2.244
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito (Nota 14)	(331.338)	(331.338)
Coste amortizado	(43.725)	(43.527)
	(375.063)	(374.865)
Resultado financiero	(375.063)	(372.621)

19. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

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

Compromisos por arrendamiento operativo

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

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Menos de 1 año	2.874.333	2.349.679
Entre 1 y 5 años	6.552.823	7.405.038
Más de 5 años	307.740	580.520

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el período hasta el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2022, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

21. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 30 de junio de 2022	Servicios recibidos
Banca March, S.A	263.750
Total gastos	263.750

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

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

22. Información sobre medio ambiente

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

En todo caso, desde la Sociedad se están tomando medidas para la reducción del impacto de su actividad en el medioambiente. Entre ellas se encuentra la gestión activa de los consumos de electricidad, mediante el control y ajuste de los sistemas de climatización, la programación de la iluminación en los aparcamientos y zonas comunes y otras medidas dispuestas para el ahorro energético y de suministros.

La Sociedad cuenta con un edificio con certificación Breeam Very Good, gracias a la implementación de medidas de sostenibilidad con el medioambiente.

23. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 16 de mayo de 2022, Caixabank realizó el cobro por error de la cuota del préstamo hipotecario por importe de 854.723 euros que hubieran correspondido conforme al calendario que se encontraba vigente con anterioridad a la novación del 13 de mayo de 2022 detallada en la Nota 14. Finalmente, con fecha 7 de julio de 2022, Caixabank procedió a la devolución de dicho importe a la Sociedad. Al 30 de junio de 2022, este importe se encuentra registrado en el epígrafe "Deudores varios" del balance intermedio.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022
(Expresada en Euros)

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, desde la fecha de cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las presentes notas explicativas.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 por Deloitte, S.L. asciende a 8.250 euros (7.500 euros el 30 de junio de 2021) y se corresponden íntegramente con los servicios de revisión limitada. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no se habían devengado otro tipo de honorarios por sociedades vinculadas con la marca Deloitte, S.L.

25. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)

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

- Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre son las correspondientes al ejercicio 2017 desglosadas en la Nota 11.
- Asimismo, los Administradores realizaron la propuesta de distribución que se expone en la Nota 12 de las presentes notas explicativas.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El inmueble y la fecha de incorporación se detallan en la Nota 6.
- No existen participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2022**

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 28 de octubre de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022., los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

D. Rafael Canales Abaitua
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

D. José Fernando Cuevas Porres
Consejero