

## A BME MTF EQUITY

Madrid, 31 de octubre de 2022

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Persépolis**" o la "**Sociedad**"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) no 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth MTF Equity (la "**Circular 3/2020**"), por medio de la presente publica el siguiente,

### Otra Información Relevante

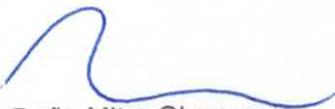
Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2022:

- el informe de revisión limitada emitido por los auditores de la Sociedad (es decir Grant Thornton) sobre los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis (6) meses finalizado a 30 de junio de 2022; y
- los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2022, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022, con cifras comparativas del mismo periodo del ejercicio anterior excepto el balance que se presenta el de 31 de diciembre de 2021.

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

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

Atentamente,



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

# Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Incluye informe de revisión limitada sobre estados financieros intermedios

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

A los accionistas de Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Introducción**

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

### **Alcance de la revisión**

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

### **Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento**

Llamamos la atención respecto de lo indicado en la nota explicativa 2.d adjunta en la que se menciona que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 379 miles de euros al 30 de junio de 2022 principalmente derivado de la distribución de dividendos correspondientes al ejercicio 2021 documentados en pagarés por importe de 2.443 miles de euros. Adicionalmente, tal como se menciona en la nota explicativa 3 adjunta la Sociedad, del resultado del ejercicio 2021, ha distribuido un importe de 2.806 miles de euros a reservas voluntarias atendiendo a lo dispuesto en el artículo 6.1.b del Régimen SOCIMI, y que en el caso de que no se cumplan las condiciones estipuladas en el mismo deberá ser distribuido. Estos hechos presentan una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Otras cuestiones**

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

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



David Calzada Criado

31 de octubre de 2022



**Estados Financieros  
Intermedios**

**PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

**Balance intermedio al  
30 de junio de 2022  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>17.344.717</b>	<b>19.466.658</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>37.802</b>	<b>43.357</b>
Propiedad Industrial		33.353	37.549
Aplicaciones informáticas		4.449	5.807
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>32.010</b>	<b>34.270</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		32.010	34.270
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>16.959.460</b>	<b>18.688.483</b>
Terrenos		9.658.387	10.431.647
Construcciones		6.982.792	7.902.131
Instalaciones técnicas y otros		297.861	348.133
Construcciones en curso		20.420	6.570
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9.1</b>	<b>315.445</b>	<b>700.549</b>
Créditos a empresas		794	794
Otros activos financieros		314.651	699.755
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.297.086</b>	<b>9.083.289</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7 y 19</b>	<b>1.687.793</b>	<b>-</b>
<b>Existencias</b>		<b>31.241</b>	<b>52.178</b>
Anticipos a proveedores		31.241	51.700
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9.2</b>	<b>997.765</b>	<b>1.099.654</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9.1</b>	699.371	767.119
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>9.1 y 15</b>	27.536	27.536
Activos por impuesto corriente	<b>13</b>	-	72.671
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	270.858	232.329
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9.1</b>	<b>398.136</b>	<b>13.136</b>
Instrumentos de patrimonio		623	623
Otros activos financieros		397.513	12.513
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>14.a</b>	<b>811</b>	<b>6.571</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>181.340</b>	<b>7.912.227</b>
Tesorería		181.340	7.912.227
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>20.641.800</b>	<b>28.550.424</b>

**PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

**Balance intermedio al  
30 de junio de 2022  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.733.470</b>	<b>14.423.668</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>11.733.470</b>	<b>14.423.668</b>
<b>Capital</b>	<b>10</b>	<b>7.002.967</b>	<b>7.002.967</b>
Capital escriturado		7.002.967	7.002.967
<b>Prima de emisión</b>	<b>10</b>	<b>3.274.470</b>	<b>3.274.470</b>
<b>Reservas</b>		<b>3.472.124</b>	<b>76.006</b>
Legal y estatutarias		590.523	-
Otras reservas		2.881.601	76.006
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>10</b>	<b>(1.011.606)</b>	<b>(1.014.040)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(821.443)</b>	<b>(820.966)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(821.443)	(820.966)
<b>Resultado del periodo / ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(183.042)</b>	<b>5.905.231</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.232.160</b>	<b>5.873.463</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>5.232.160</b>	<b>5.873.463</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>11.1</b>	5.195.393	5.747.663
Otros pasivos financieros	<b>11.2</b>	36.767	125.800
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.676.170</b>	<b>8.253.293</b>
<b>Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta</b>	<b>11 y 19</b>	<b>248.763</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>3.157.191</b>	<b>7.865.586</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>11.1</b>	653.145	624.111
Otros pasivos financieros	<b>11.2</b>	2.504.046	7.241.475
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>270.216</b>	<b>387.707</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>15</b>	74.908	176.781
Acreeedores varios	<b>11 y 11.2</b>	102.186	139.658
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	<b>11 y 11.2</b>	1.324	-
Pasivos por impuesto corriente	<b>13</b>	68.846	68.846
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	22.952	2.422
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>20.641.800</b>	<b>28.550.424</b>

**PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2022  
(expresada en euros)**

	Nota	30.06.2022	30.06.2021 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>		<b>385.833</b>	<b>119.860</b>
Prestaciones de servicios	8 y 14.a)	385.833	119.860
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>-</b>	<b>1.536</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	1.536
<b>Gastos de personal:</b>		<b>(4.794)</b>	<b>(24.530)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.527)	(19.760)
Cargas sociales	14.b)	(1.268)	(4.770)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(427.275)</b>	<b>(229.443)</b>
Servicios exteriores	14.e)	(281.443)	(226.623)
Tributos		(14.197)	(2.650)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.2	(131.635)	-
Otros gastos de gestión corriente		-	(170)
<b>Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias</b>	5, 6 y 7	<b>(103.074)</b>	<b>(55.765)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros resultados</b>	14.d)	<b>3.226</b>	<b>(256)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(146.085)</b>	<b>(188.597)</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>1.677</b>	<b>-</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.677	-
De terceros		1.677	-
<b>Gastos financieros:</b>	11 y 14.e)	<b>(63.547)</b>	<b>(55.348)</b>
Por deudas con terceros		(63.547)	(55.348)
<b>Diferencia de cambio</b>		<b>551</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(61.319)</b>	<b>(55.348)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(207.403)</b>	<b>(243.945)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	13	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(207.403)</b>	<b>(243.945)</b>
<b>Operaciones interrumpidas netas de impuestos</b>	19	<b>24.363</b>	<b>3.238.993</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	3	<b>(183.042)</b>	<b>2.995.048</b>

(\*) Cifras reexpresadas (véase nota 2)

**PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia	3	(183.042)	2.995.048
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<u>(183.042)</u>	<u>2.995.048</u>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	patrimonio propios	(Acciones y participac. anteriores)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del periodo / ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>									
Total ingresos y gastos reconocidos	3	7.002.967	16.035.435	76.006	(1.014.040)	(417.749)	(403.217)	(403.217)	21.279.402
Operaciones con socios o propietarios:									
(-) Reducciones de prima de emisión		-	(4.321.895)	-	-	-	-	-	(4.321.895)
Otras variaciones de patrimonio neto	10	-	-	-	-	(403.217)	403.217	-	-
<b>SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2021</b>									
Total ingresos y gastos reconocidos	3	7.002.967	11.713.540	76.006	(1.014.040)	(820.966)	2.995.048	2.995.048	19.952.555
Operaciones con socios o propietarios:									
(-) Reducciones de prima de emisión		-	(8.439.070)	-	-	-	-	-	(8.439.070)
<b>SALDO, FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>									
Total ingresos y gastos reconocidos	3	7.002.967	3.274.470	76.006	(1.014.040)	(820.966)	5.905.231	5.905.231	14.423.668
Operaciones con socios o propietarios:									
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	(2.509.114)
Otras variaciones de patrimonio neto	10	-	-	3.396.118	2.434	(477)	(3.396.118)	(3.396.118)	(6.070.820)
<b>SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022</b>									
Total ingresos y gastos reconocidos	3	7.002.967	3.274.470	3.472.124	(1.011.606)	(821.443)	(183.042)	(183.042)	11.733.470

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresado en euros)

	Nota	30.06.2022	30.06.2021
		<b>100.032</b>	<b>(2.256.292)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(207.403)</b>	<b>2.995.048</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>299.669</b>	<b>(3.188.327)</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	103.074	67.725
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		131.635	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	(3.496.647)
Ingresos financieros (-)		(1.677)	-
Gastos financieros (+)		67.188	112.280
Otros ingresos y gastos (-/+)			128.315
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>36.450</b>	<b>(1.950.733)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		101.889	(161.509)
Otros activos corrientes (+/-)		104	(70.876)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(117.491)	(418.347)
Otros pasivos corrientes (+/-)		51.948	(1.300.000)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(28.685)</b>	<b>(112.280)</b>
Pagos de intereses (-)		(50.821)	(112.280)
Cobros de intereses (+)		1.677	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)			-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(74.332)</b>	<b>7.728.309</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(74.332)</b>	<b>(293.555)</b>
Inmovilizado material		(742)	-
Inversiones inmobiliarias		(73.590)	(141.841)
Otros activos financieros		-	(151.714)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>-</b>	<b>8.021.864</b>
Inversiones inmobiliarias		-	6.250.000
Otros activos financieros		-	1.771.864
Otros activos			-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(7.756.587)</b>	<b>(732.977)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(523.236)</b>	<b>(732.977)</b>
Emisión:		-	313.740
Deudas con entidades de crédito (+)	11	-	138.740
Otras deudas (+)		-	175.000
Devolución y amortización de:		(523.236)	(1.046.718)
Deudas con entidades de crédito (-)	11	(523.236)	(1.046.718)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(7.233.351)</b>	<b>-</b>
Dividendos (-)		(7.233.351)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(7.730.888)</b>	<b>4.739.040</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.912.227	3.276.519
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		181.340	8.015.558

# **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

## **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

### **1) Información general**

La Sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social desde el ejercicio 2018 se encuentra en calle Sagasta, 12, 6º exterior izquierda (Madrid).

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

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

La Sociedad tiene por objeto:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión al que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 y sus modificaciones posteriores, de 26 de octubre.

La moneda funcional es el Euro.

De los inmuebles de los que es titular la Sociedad, un total de 3 inmuebles son alquilados a la sociedad Urban Vida Original Stays, S.L., otro inmueble se encuentra en rehabilitación y el resto se dedican al alquiler vacacional.

### **2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios**

#### **a) Imagen fiel**

Los presentes estados financieros intermedios, compuestos por el balance intermedio, 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 a los estados financieros intermedios, compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus

# **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

## **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021 y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

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

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2022.

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

### **Régimen SOCIMI**

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

#### **Requisitos de inversión (Art.3)**

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

#### Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

#### Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

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

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

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

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

A juicio de los administradores, al 30 de junio de 2022, el requisito de tener invertido al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles se cumple.

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

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### **b) Principios contables**

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Así mismo, los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre y por el Real Decreto 1/2021 por el que se modifica el Plan General de Contabilidad.

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.d).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.c y 4.e).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (nota 4.g).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.j).
- Impuesto de sociedades (nota 4.i). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%, entre los que se encuentra la adecuada distribución de dividendos atendiendo a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI. Los Administradores realizan una monitorización, junto con sus asesores fiscales del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma y en concreto de las obligaciones impuestas por el artículo 6 anteriormente mencionado.

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

#### **d) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad al 30 de junio de 2022 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 379.084 euros principalmente por los importes pendientes de pago relativos al resultado a distribuir del ejercicio 2021, importe de 2.504.046 euros que figuran registrados bajo el epígrafe “Otros pasivos financieros” del balance intermedio al 30 de junio de 2022. Dichas cantidades se encuentran documentadas en pagarés, los cuales atendiendo a lo estipulado en el acta de la Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2022, pueden ser liquidados en efectivo, si bien a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no se ha solicitado por ninguno de los

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

accionistas la liquidación de dichos pagarés, los cuales no tienen una fecha de vencimiento fijada por tratarse de pagarés pagaderos a la vista. A juicio de los Administradores de la Sociedad y a la opinión de sus asesores fiscales y legales, la distribución de este dividendo en especie, por importe bruto de 2.443.113 euros, es acorde con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

Este método de distribución de dividendos fue adoptado atendiendo a las dificultades de tesorería que atravesaba la Sociedad en el momento de la aprobación del resultado por parte de la Junta General de Accionistas, hecho que se sigue manteniéndose a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y que en todo caso dependerá del futuro precio de venta de los activos mantenidos bajo el epígrafe de “inversiones inmobiliarias” y de “activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo firmó con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros intermedios un contrato de préstamo con Bankinter por importe de 1.640.000 euros incluyendo como Garantía Hipotecaria el inmueble de Granada situado en la calle Gran Vía 43 (ver nota 21).

Cabe mencionar que en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, ha sido propuesta la valoración por parte de la Sociedad de distintas alternativas para dar una salida más rentable a la Sociedad, incluyendo, entre otras, la posible exclusión de cotización de la Sociedad del BME Growth desde el 1 de enero de 2023, lo que implicaría, en el caso de ser aprobada por los accionistas de la Sociedad, la pérdida del régimen SOCIMI, lo que en la práctica supondría, entre otros, pasar a tributar por el régimen general. En todo caso, los Administradores expresan formalmente que no es su intención la liquidación de la Sociedad en los próximos doce meses desde la formulación de los presentes estados financieros intermedios. Si finalmente la exclusión de cotización se realizase en las fechas anteriormente comentadas, la Sociedad debería proceder al pago de las cantidades distribuidas a reservas voluntarias del resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.805.594 euros (ver nota 3).

Por las razones expuestas anteriormente, los Administradores de la Sociedad, si bien consideran que existe una incertidumbre material de empresa en funcionamiento, han considerado apropiado la formulación de los presentes estados financieros intermedios ya que esperan que con la venta de los activos anteriormente mencionados se pueda solucionar las tensiones de tesorería que tendrían en el caso de tener que hacer frente a los pasivos registrados y el posible pago del dividendo adicional.

#### **e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (excepto por lo comentado posteriormente), las correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y con cada una de las partidas del balance intermedio las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2022.

Tal y como se describe en la nota explicativa 7, la Sociedad ha procedido a reclasificar determinados activos y pasivos bajo los epígrafes de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

no corrientes vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”, lo que en la práctica, atendiendo a lo dispuesto en la NRV 7ª del Plan General Contable implica la reclasificación de las operaciones (ingresos y gastos) generadas por dichos activos, bajo el epígrafe de ”Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2022 y 2021. En consecuencia, determinadas cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, que se presentan a efectos comparativos con las del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, correspondientes al 30 de junio de 2021 han sido modificadas, para atender a lo dispuesto en la normativa contable en vigor, siendo las reclasificaciones más significativas las que se exponen a continuación y por lo tanto no coincidiendo con las formuladas en el ejercicio anterior:

	Cifras reexpresadas 30.06.2021	Cifras sin reexpresar 30.06.2021
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(229.443)</b>	<b>(232.305)</b>
Servicios exteriores	(226.623)	(229.485)
Tributos	(2.650)	(2.650)
Otros gastos de gestión corriente	(170)	(170)
<b>Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>(55.765)</b>	<b>(67.156)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(188.597)</b>	<b>(202.850)</b>
<b>Gastos financieros:</b>	<b>(55.348)</b>	<b>(58.609)</b>
Por deudas con terceros	(55.348)	(58.609)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(55.348)</b>	<b>(58.609)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(243.945)</b>	<b>(261.458)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(243.945)</b>	<b>(261.458)</b>
<b>Operaciones interrumpidas netas de impuestos</b>	<b>3.238.993</b>	<b>3.256.506</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>2.995.048</b>	<b>2.995.048</b>

La reclasificación de los ingresos y gastos ha sido motivada por la reclasificación a de los edificios de la calle En Medio (Córdoba) y San Juan (Málaga) como activos no corrientes mantenidos para la venta a fecha 30 de junio de 2022. A fecha 30 de junio de 2021 los activos no corrientes mantenidos para la venta eran los relativos a los edificios sitios en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores (Madrid).

#### f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedio, del estado de flujos de efectivo intermedio y del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

#### g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

#### h) Corrección de errores

Durante el primer semestre de 2022 no se ha procedido a la corrección de errores del ejercicio 2021 lo que no ha supuesto la necesidad de reexpresar epígrafes de dicho ejercicio.

### 3) Aplicación del resultado

A 28 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de resultados del ejercicio 2021 propuesta por los Administradores que se señala a continuación:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (Beneficio)	5.905.231
<b>Total</b>	<b>5.905.231</b>
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	590.523
A reservas voluntarias	2.805.594
A dividendos	2.509.115
<b>Total</b>	<b>5.905.231</b>

En la formulación de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, la propuesta de distribución de los Administradores fue la que se señala a continuación:

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

La distribución de resultados finalmente aprobada ha sido considerando las argumentaciones facilitadas por los asesores fiscales de la Sociedad, ya que consideran que, la misma es acorde con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

De la misma manera, la Sociedad ha procedido a distribuir un importe de 2.805.594 euros a reservas voluntarias, ya que, atendiendo a su mejor estimación en el momento de la aprobación de la distribución del resultado, no se había tomado decisión alguna en relación con la exclusión a cotización de la Sociedad, lo que en la práctica implicaría que dicho importe debería ser repartido entre los accionistas de la Sociedad, por la pérdida del régimen SOCIMI.

# PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

## Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

Tal y como se ha comentado anteriormente, en opinión de los administradores y de sus asesores fiscales, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades fiscales la distribución finalmente realizada, incluso considerando la posible exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad del BME Growth en ejercicios posteriores, estaría adecuadamente soportada.

### 4) Normas de registro y valoración

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

#### a) Inmovilizado intangible

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

##### a.1) Propiedad industrial

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

##### a.2) Aplicaciones informáticas

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

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

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

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

#### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

#### b.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

#### **c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material**

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

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

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

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

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

#### **d) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

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

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

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

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

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

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

#### **e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias**

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias, atendiendo a las últimas valoraciones disponibles a 31 de diciembre de 2021.

#### **f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

##### **f.1) Arrendamiento operativo**

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

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

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

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

#### **g) Instrumentos financieros**

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

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

##### **g.1) Activos financieros**

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

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

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

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

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

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

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

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

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

Se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

#### Activos financieros a coste amortizado

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

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

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

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

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

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

#### Baja de activos financieros

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

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

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

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

#### **g.2) Pasivos financieros**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

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

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

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

#### **Baja de pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

- Primero analiza si se ha producido una modificación sustancial de las condiciones de la deuda para lo cual descuenta los flujos de efectivo de la antigua y de la nueva empleando el tipo de interés inicial, para posteriormente, en su caso (si el cambio es sustancial),
- Registrar la baja de la deuda original y reconocer el nuevo pasivo por su valor razonable (lo que implica que el gasto por intereses de la nueva deuda se contabiliza a partir de ese

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

momento aplicando el tipo de interés de mercado en esa fecha).

#### **g.3) Instrumentos de patrimonio propio**

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

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

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

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

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

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

#### **g.4) Fianzas entregadas y recibidas**

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

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

#### **h) Transacciones en moneda extranjera**

##### **Partidas monetarias**

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

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio, independientemente de su valor razonable.

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

#### **i) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

#### Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

#### j) Provisiones y contingencias

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

##### j.1) Provisiones

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

#### **j.2) Pasivos contingentes**

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

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

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

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

#### **k) Transacciones entre partes vinculadas**

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

Las transacciones entre partes vinculadas a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios, tal y como se analizan en la nota 15, se refieren a operaciones con URBAN VIDA ORIGINAL STAYS, S.L., DARIA MANAGEMENT, S.L. y Doña Mitra Ghamsari. Ésta última participa en la sociedad en un 8,14% y, a su vez, ostenta la titularidad del 40% de las participaciones de URBAN VIDA ORIGINAL STAYS, S.L. así como el 100% del capital de DARIA MANAGEMENT, S.L.

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

##### **Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

#### Actividades interrumpidas

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

#### m) Ingresos y gastos

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

#### Ingresos por arrendamiento

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

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

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

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

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

#### n) Estado de flujos de efectivo intermedio

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

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

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### 5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	<b>Propiedad industrial</b>	<b>Aplicaciones informáticas</b>	<b>Total</b>
<b><u>Valores brutos</u></b>			
Saldo al 01.01.21	42.227	8.205	50.432
Saldo al 31.12.21	42.227	8.205	50.432
Saldo al 30.06.22	42.227	8.205	50.432
<b><u>Amortización acumulada</u></b>			
Saldo al 01.01.21	(2.142)	(1.550)	(3.692)
Dotación a la amortización	(2.535)	(848)	(3.383)
Saldo al 31.12.21	(4.677)	(2.398)	(7.075)
Dotación a la amortización	(4.196)	(1.359)	(5.557)
Saldo al 30.06.22	(8.873)	(3.757)	(12.630)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.21</b>	<b>37.550</b>	<b>5.807</b>	<b>43.357</b>
<b>Valor Neto Contable al 30.06.22</b>	<b>33.355</b>	<b>4.449</b>	<b>37.802</b>

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

#### 6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>Total</b>
<b>Valores brutos</b>		
Saldo al 01.01.21	14.862	14.862
Entradas	29.948	29.948
Saldo al 31.12.21	<u>44.810</u>	<u>44.810</u>
Entradas	742	742
Saldo al 30.06.22	<u>45.552</u>	<u>45.552</u>
<b>Amortización acumulada</b>		
Saldo al 01.01.21	(8.094)	(8.094)
Dotación a la amortización	(2.446)	(2.446)
Saldo al 31.12.21	<u>(10.540)</u>	<u>(10.540)</u>
Dotación a la amortización	(3.002)	(3.002)
Saldo al 30.06.22	<u>(13.542)</u>	<u>(13.542)</u>
<b>Valor Neto Contable al 31.12.21</b>	<u>34.270</u>	<u>34.270</u>
<b>Valor Neto Contable al 30.06.22</b>	<u>32.010</u>	<u>32.010</u>

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

A juicio de los administradores de la Sociedad, se tienen contratadas varias pólizas de seguro suficientes para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes del inmovilizado material.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

#### 7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Construcciones en curso	Total
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 01.01.21	18.499.302	456.029	-	18.955.331
Entradas	243.196	30.984	6.570	280.750
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	-
Saldo al 31.12.21	18.742.498	487.013	6.570	19.236.081
Entradas	58.697	1.043	13.850	73.590
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(1.756.170)	(57.753)	-	(1.813.923)
Saldo al 30.06.22	17.045.026	430.303	20.420	17495749
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 01.01.21	(250.530)	(91.367)	-	(341.897)
Dotación a la amortización	(158.190)	(47.513)	-	(205.703)
Saldo al 31.12.21	(408.720)	(138.880)	-	(547.600)
Dotación a la amortización	(80.592)	(24.226)	-	(104.818)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	85.466	30.663	-	116.129
Saldo al 30.06.22	(403.846)	(132.443)	-	(536.289)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.21</b>	<b>18.333.778</b>	<b>348.133</b>	<b>6.570</b>	<b>18.688.482</b>
<b>Valor Neto Contable al 30.06.22</b>	<b>16.641.180</b>	<b>297.860</b>	<b>20.420</b>	<b>16.959.460</b>

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

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene en propiedad los siguientes inmuebles:

- El 10 de diciembre de 2018 adquirió un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 (Granada) cuyo precio de adquisición ascendió a 4.000.000 euros.
- El 9 de junio de 2017 adquirió la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros.
- El 28 de diciembre de 2017 adquirió la finca situada en calle Gran Vía de Colón, número 43 (Granada) por importe de 3.600.000 euros.
- El 19 de julio de 2017 adquirió el edificio situado en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 4.000.000 euros.
- Las Fincas adquiridas con anterioridad a optar al Régimen SOCIMI son las siguientes:
  - o El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros

Asimismo, a 30 de junio de 2021 la Sociedad tenía en propiedad adicionalmente los siguientes inmuebles, adquiridos con anterioridad a optar al Régimen SOCIMI (figuran registrados como activos no corrientes mantenidos para la venta a 30 de junio de 2021):

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

Con fecha 1 de julio de 2021 se procedió a la venta de los inmuebles situados en la calle Calatrava (Madrid), en la calle Arganzuela (Madrid) y en la calle Ribera de Curtidores (Madrid) en los cuales se firmaron contratos de arras penitenciales con fecha 30 de diciembre de 2019, con una adenda posterior firmada el 19 de marzo de 2020. Su valor neto contable al 30 de junio de 2021 ascendía a 10.724.299 euros teniendo en cuenta las fianzas asociadas a dichos inmuebles.

El precio de venta de los inmuebles anteriormente descritos ascendió a 14.884.085 euros más un importe adicional de 150.000 euros, que se estipuló en la escritura de compraventa que sería pagadero cuando se obtuviera el Plan Especial de la Finca de Ribera de Curtidores que estaba en proceso de tramitación. Dicho Plan Especial se tramitó en el ejercicio 2021 por lo que el vendedor procedió al pago de dicho importe a la Sociedad en diciembre de 2021. De esta forma, esta venta supuso un beneficio para la Sociedad de 4.212.421 euros que se registró en el epígrafe "Operaciones Interrumpidas netas de impuestos". De este beneficio, correspondió 1.002.553 euros a la venta del edificio de Arganzuela, 3.133.823 euros a la venta del edificio de Calatrava y 76.045 euros a la venta del edificio de Ribera de Curtidores.

En el contexto de la operación de compraventa de estos inmuebles y cesión de los contratos de arrendamiento, la Sociedad se obligó frente a la compradora a:

- Garantizar las obligaciones de pago de la renta y cantidades asimiladas a la renta de la sociedad Urban Vida Original Stays, S.L. (Urban Vida) derivadas de los contratos de arrendamiento, ello durante un periodo de tiempo limitado que varía respecto de cada inmueble, siendo el 14 de noviembre de 2022 respecto del sito en la calle Arganzuela 3, y el 31 de octubre de 2022 respecto a los inmuebles sitios en la calle Calatrava 18 y Ribera de Curtidores 25. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad asumió obligaciones de pago de la entidad Urban Vida por importe de 232.370 euros que han sido condonadas en su totalidad por lo que la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro de créditos incobrables por dicho importe registrado como gasto en el epígrafe de Operaciones Interrumpidas. Asimismo, a 30 de junio de 2022, la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro de créditos incobrables por importe de 131.635 euros por el mismo concepto señalado anteriormente.
- Aportar a la compradora las garantías adicionales exigibles a Urban Vida como arrendatario

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

de los inmuebles por importe de 215.684 euros.

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

En 2021 se procedió a la venta de los inmuebles de la calle Eraso, calle Arganzuela, calle Calatrava y calle Ribera de Curtidores, de Madrid, por lo que los inmuebles cedidos en arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2022 son tres, relativos al inmueble sito en calle Rafael de Riego de Madrid, y los dos edificios situados en la calle Gran Vía 43 y 47 de Granada. El vencimiento de los contratos se fija el 1 de enero de 2032 (nota 8) y se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por Urban Vida.

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

En 2021 la Sociedad inició una demanda a OYO por el impago del Ingreso Mínimo de Referencia devengado durante el ejercicio 2020 por importe de 179.490 euros, registrando en el ejercicio 2020 un deterioro por dicho importe. De esta forma durante el ejercicio 2021 dichos activos se mantuvieron inactivos hasta septiembre de 2021 momento en el cual la Sociedad procedió a realizar la explotación directa de los activos a través de los canales Booking.com y Airbnb.

Con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros intermedios, el día 12 de julio de 2022 se ha suscrito un contrato de arras para la venta del edificio sito en la calle En Medio nº 13 de la ciudad de Córdoba por importe de 1.130.000 euros. La compraventa se formalizará el 31 de enero de 2023 salvo que las partes convengan en suscribirla con anterioridad.

Asimismo, respecto al edificio sito en la calle San Juan nº 14 de la ciudad de Málaga, se ha recibido una oferta de compra por importe de 1.750.000 euros que se está analizando y valorando por parte de la Sociedad.

Todos los inmuebles se encuentran operativos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, salvo el inmueble situado en la calle San Juan de Málaga, el cual se encuentra actualmente en fase de acondicionamiento.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

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

Durante el periodo del primer semestre de 2022 y durante el año 2021, las altas se corresponden por los costes activados por las reformas en los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

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

<b>Saldo al 30.06.22</b>				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	9.658.387	7.386.639	(403.847)	16.641.179
	<b>9.658.387</b>	<b>7.386.639</b>	<b>(403.847)</b>	<b>16.641.179</b>

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

En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 385.833 euros (119.860 euros en periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021).

#### Deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

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

Inmueble	Valor neto	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
LEYVA AGUILAR	861.531	1.000.000	Descuento de flujos (6,90%)	31/12/2021
GRAN VIA DE COLON 43	2.576.323	5.800.000	Descuento de flujos (6,81%)	31/12/2021
GRAN VIA DE COLON 47	3.283.248	5.200.000	Descuento de flujos (6,79%)	31/12/2021
RAFAEL DE RIEGO	5.692.185	7.250.000	Descuento de flujos (5,50%)	31/12/2021
<b>TOTAL</b>	<b>12.413.287</b>	<b>19.250.000</b>		

Tal y como se ha mencionado, se han reclasificado como “activos no corrientes mantenidos para la venta” los inmuebles sitios en San Juan y Enmedio, no habiéndose desprendido ningún deterioro de los mismos en base a las tasaciones al cierre del ejercicio.

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

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias en base a las últimas valoraciones disponibles tal como se mencionan en el cuadro superior.

#### 8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, atendiendo a un criterio lineal.

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

#### Como Arrendadora:

La principal actividad de la Sociedad es el arrendamiento de los inmuebles a la Sociedad Urban Vida y el arrendamiento de los edificios de Córdoba en régimen de estancia corta. Durante los ejercicios 2021 y los primeros seis meses del ejercicio 2022 no ha recibido ningún ingreso procedente de otras actividades distintas de su actividad principal.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso de explotación en el primer periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y en el mismo periodo de 2021 por inmuebles, son las siguientes:

Inmueble	30.06.2022	30.06.2021
Rafael de Riego	126.000	56.863
Leyva Aguilar	68.507	-
Enmedio	69.413	-
Gran Vía de Colón 43	104.744	27.708
Gran Vía de Colón 47	86.581	35.289
	<b>455.245</b>	<b>119.860</b>

El importe recibido por el inmueble de Enmedio ha sido reclasificado a operaciones interrumpidas (ver nota 19).

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

	Cuotas comprometidas	
	30.06.2022	31.12.2021
Menos de un año	178.600	178.600
Entre uno y cinco años	714.400	714.400
Más de cinco años	803.700	893.000
	<b>1.696.700</b>	<b>1.786.000</b>

Para el cálculo de las cuotas, tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021, se han tenido en cuenta los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta que se mantienen arrendados hasta su venta.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

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

#### Como Arrendataria:

La Sociedad no mantiene ningún arrendamiento operativo como arrendataria al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021 por lo que no existen cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas.

#### 9) Activos financieros

##### 9.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	30.06.2022		31.12.2021	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
Otros activos financieros	314.651	397.513	699.755	12.513
Créditos a empresas	794	-	794	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (nota 9.2)	-	699.371	-	767.119
Clientes, empresas del grupo (Nota 9.2 y 15)	-	27.536	-	27.536
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>				
Instrumentos de patrimonio	-	623	-	623
	<b>315.445</b>	<b>1.125.043</b>	<b>700.549</b>	<b>807.791</b>

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

- Las fianzas depositadas por la Sociedad, obtenidas del arrendamiento de sus inmuebles, cuyo importe al 30 de junio de 2022 ascienden a 66.886 euros (66.991 euros al 31 de diciembre de 2021).
- Las imposiciones a plazo fijo cuyo importe al 30 de junio de 2022 asciende a 410.094 euros, cuyo importe es el mismo que el que figura a 31 de diciembre de 2021, y se corresponde con las siguientes imposiciones financieras:
  - o Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con Banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros, respectivamente, con vencimiento en un año. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad canceló la IPF por importe de 200.000 euros y renovó la suscripción de 385.000 euros. Aunque inicialmente esta IPF se encontraba asociada a la deuda del inmueble Rafael de Riego y por ello se registró a largo plazo, con la renovación no se asoció a dicha deuda. En este sentido, al ser la duración de la IPF de un año, se ha procedido a su reclasificación como activo financiero a corto plazo. Asimismo, con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros y con anterioridad a su formulación, se ha procedido a su cancelación.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

- El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde principalmente con una IPF firmada con Banco Santander cuyo valor asciende a 12.581 euros y que está asociada a la deuda del inmueble de En medio, y a otra IPF firmada con el Banco Santander que no está asociada a ninguna deuda, y cuyo importe asciende a 12.513 euros. La primera de las dos se encuentra registrada en el largo plazo.
- Un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única de la Sociedad y actual presidenta del consejo de administración por importe de 232.329 euros al 30 de junio de 2022 (235.183,45 euros al 31 de diciembre de 2021). Este importe viene derivado de una serie de pagos que se hicieron por su cuenta, los cuales atendiendo al pacto de socios de fecha 9 de febrero de 2018 serán liquidados por ésta una vez proceda la venta de las acciones de las que es titular, que ascienden a un 8,14% de la Sociedad. Este hecho es conocido por los accionistas de la Sociedad y adicionalmente se ha procedido a la evaluación de la recuperabilidad de dichos saldos por parte de los administradores de la Sociedad sin que se tenga duda alguna sobre su recuperación.

#### 9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30.06.2022	31.12.2021
Clientes por ventas y prestación de servicios	699.371	767.119
Clientes, empresas del grupo (nota 15)	27.536	27.536
Activos por impuesto corriente (nota 13)	-	72.671
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 13)	270.858	232.329
	<b>997.765</b>	<b>1.099.654</b>

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” se corresponde principalmente con la deuda pendiente de cobro frente a Urban Vida por un total de 693.754 euros (749.874 euros al 31 de diciembre de 2021).

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad deterioró saldos a cobrar a clientes por importe de 179.490 euros registrado dentro del epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 en relación con el contrato con OYO (nota 7). A 30 de junio de 2022, la pérdida por deterioro figura por importe de 285.539 euros.

#### 10) Fondos Propios

##### a) Capital social

El capital social al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a 7.002.967 euros y está representado por 23.343.223 acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

Con fecha 8 de agosto de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, modificada por la circular 01/2019 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho mercado (actualmente denominado BME Growth), con efectos a partir del día 12 de agosto de 2019 los siguientes valores emitidos por la Sociedad, 23.343.223 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105409009.

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

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

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

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

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

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

WEDGEWOODINVESTMENT CO	53,49%
BENJAMIN SMITH 2006 GRAT ARTICLE	16,92%
MITRA GHAMSARI	8,14%

La accionista doña Mitra Ghamsari aumentó su participación desde el pasado 12 de enero de 2022 hasta el 14 de enero de 2022, a un total de 651.018 acciones de la Sociedad. Como consecuencia de estas adquisiciones, incrementó su participación directa o indirecta en el capital social de la Sociedad de un 5,35 % a un 8,14 %

#### b) Prima de emisión

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la prima de emisión asciende a 3.274.470 euros.

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

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

El 11 de noviembre de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la distribución de prima de emisión, en efectivo o en especie a elección de cada accionista, por un importe de 0,135 euros brutos por cada acción de la Sociedad. Se acordó distribuir un importe de 3.070.820 euros.

Con fecha 19 de abril de 2021 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas la distribución de la prima de emisión por importe de 4.321.895 euros con un importe unitario de 0,19 euros por acción. Del importe de esta prima queda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 8.124 euros, registrado en el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo.

Con fecha 21 de octubre de 2021 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas la distribución de la prima de emisión por importe de 8.439.070 euros con un importe unitario de 0,371 euros por acción. Del importe de esta prima quedó pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 un importe de 7.233.351 euros, registrado en el epígrafe “Otros pasivos financieros a corto plazo” (nota 11.2). Dicho importe ha sido abonado con fecha posterior al cierre del ejercicio 2021 el día 12 de enero de 2022.

#### c) Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2022 no se encontraba íntegramente constituida la reserva legal.

El día 28 de junio de 2022, la Junta General aprobó la aplicación del resultado contable del ejercicio 2021 estableciendo aplicar a reserva legal el 10% del beneficio del ejercicio. Por ello, a 30 de junio de 2022, se ha dotado un importe de reserva legal por importe de 590.523 euros.

#### d) Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal (coste)	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 30 de junio de 2022	593.555	0,3	1,7	1.011.606

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 31 de diciembre de 2021	596.405	0,3	1,7	1.014.040

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

#### 11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	A 30 de junio de 2022		
	Corriente	No corriente	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	685.592	5.411.709	6.097.301
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	2.682.464	36.767	2.719.231
<b>Total</b>	<b>3.368.056</b>	<b>5.448.476</b>	<b>8.816.532</b>

	A 31 de diciembre de 2021		
	Corriente	No corriente	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	624.111	5.747.663	6.371.774
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	7.557.914	125.800	7.683.714
<b>Total</b>	<b>8.182.025</b>	<b>5.873.463</b>	<b>14.055.488</b>

Dentro de la partida de deudas con entidades de crédito se incluyen las deudas hipotecarias correspondientes al edificio de Enmedio, las cuales han sido reclasificadas a 30 de junio de 2022 como "Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta".

#### 11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, y los movimientos surgidos en ambos ejercicios, son los siguientes:

- En julio 2020 la Sociedad firmó un préstamo ICO con la entidad bancaria Caja Rural de Granada por un importe máximo de 180.000 euros, del cual, a 31 de diciembre de 2021 se había dispuesto de su totalidad. A 30 de junio de 2022, no se ha amortizado capital. Del total de la deuda, 151.296 euros están registrados a largo plazo y 28.704 euros a corto plazo a 30 de junio de 2022.
- En abril de 2020 la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Bankinter por importe máximo de 500.000 euros, con un Tramo A de 325.000 euros de libre disposición que fue dispuesto en el momento de la firma del contrato y un Tramo B de 175.000 euros para atender pagos de vencimientos ordinarios de los diferentes tipos de financiación que tuviera la Sociedad, de los cuales, al 31 de diciembre de 2021, se había dispuesto de su totalidad, esto es de un total de 500.000 euros. El vencimiento de dicha póliza de crédito se ha fijado el 29 de abril de 2028 y el importe pendiente de pago al 30 de junio de 2022 asciende a 486.896 euros de los cuales 407.357 euros se encuentran registrados a largo plazo y 79.540 euros a corto plazo (447.167 euros a 31 de diciembre

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

de 2021 a largo plazo y 52.833 euros a corto plazo). Se registran asimismo a corto plazo a 31 de junio de 2022 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 25 euros al igual que a 31 de diciembre de 2021. Este contrato se formaliza al amparo del Contrato de Línea de Avales COVID-19 suscrito entre el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E ("ICO") y la entidad bancaria Bankinter con fecha 3 de abril de 2020 para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, desarrollado por la Resolución de 25/03/2020 de la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de marzo de 2020, por el que se aprueban las características del primer tramo de la línea de avales del ICO para empresas y autónomos, para paliar los efectos económicos del COVID-19.

- En mayo de 2020 la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Sabadell por un importe máximo de 40.000 euros, los cuales han sido dispuestos en su totalidad al 31 de diciembre de 2021. El vencimiento del contrato se ha fijado el 29 de mayo de 2028. Del total de la deuda (40.000 euros), a 30 de junio de 2022, 33.662 euros están registrados a largo plazo y 6.338 euros a corto plazo (36.847 euros están registrados a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 y 3.153 euros a corto plazo).
- En el ejercicio 2019 la Sociedad firmó un contrato de préstamo hipotecario con la entidad bancaria Caja Rural, con fecha 12 de junio de 2019, cuyo importe asciende a 2.400.000 euros y que está asociado al inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón 47 (Granada). Su vencimiento está fijado el 3 de junio de 2035 y el importe pendiente de pago a 30 de junio de 2022 a 2.112.905 euros, de los cuales 1.959.248 euros se encuentran registrados a largo y 153.657 euros a corto plazo (2.189.265 euros a 31 de diciembre de 2021, de los cuales 2.036.233 se encuentran registrados a largo plazo y 153.032 euros a corto plazo). Se registran a corto plazo al 30 de junio de 2022 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.321 euros. A 31 de diciembre de 2021 se contabilizaron intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.345 euros.
- En el ejercicio 2018 se procedió a realizar una novación del préstamo hipotecario firmado con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Colón 43 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se vio ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente de pago a 30 de junio de 2022 un importe de 1.218.122 euros de los cuales 1.155.654 euros están registrados a largo plazo y 62.468 euros a corto (al 31 de diciembre de 2021 quedaba pendiente un importe de 1.248.822 euros de los cuales, 1.187.068 euros estaban registrados a largo plazo y 61.755 euros a corto plazo). Se registran a corto plazo al 30 de junio de 2022 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 384 euros. Por su parte, se registraron a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 232 euros.
- En noviembre de 2017 se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente de pago al 30 de junio de 2022 un importe de 1.567.877,09 euros de los cuales 1.293.226 euros se registran a largo plazo y 274.651 euros a corto plazo (A 31 de diciembre de 2021 figura un importe pendiente de 1.702.804 euros de los cuales 1.431.358 euros se registran a largo plazo y 271.446 euros a corto plazo).

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

- En septiembre de 2017 se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Popular (ahora Banco Santander) asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente de pago al 30 de junio de 2022 un importe de 257.895 euros, de los cuales se registran 226.316 euros a largo plazo y 31.579 euros a corto plazo (Al 31 de diciembre de 2021 figura un importe de 273.684 euros, de los cuales se registran 242.105 euros a largo plazo y 31.579 euros a corto plazo. Se registran a corto plazo al 30 de junio de 2022 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.701 euros. A 31 de diciembre de 2021 se registraron intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.551 euros.
- En mayo del 2017 se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Popular (ahora Banco Santander) asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente de pago al 30 de junio de 2022 un importe de 248.763 euros de los cuales se registran 216.316 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo (Al 31 de diciembre de 2021 un importe de 264.987 euros, de los cuales se registran 232.540 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo. Se registran a corto plazo al 30 de junio de 2022 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 728 euros. Se registran a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 intereses devengados y pendientes de pago por importe de 383 euros.
- A 30 de junio de 2022 se han devengado gastos financieros por las deudas con entidades de crédito por importe de 64.961 euros, de los cuales 3.641 euros se encuentran registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia (112.280 euros a 30 de junio de 2021, de los que 58.609 euros se encuentran registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia (nota 19).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesión	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Enmedio (*)	Santander	411.000	2017	2027	216.316	33.397
Edificio Leiva Aguilar	Santander	400.000	2017	2027	226.316	33.729
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.293.226	276.979
Edificio Gran Vía de Colon 43	Bankinter	1.440.000	2018	2027	1.155.654	63.349
Edificio Gran Vía de Colon 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	1.959.248	160.607
Préstamo ICO Bankinter	Bankinter	500.000	2020	2028	407.356	81.784
Préstamo ICO Sabadell	Sabadell	40.000	2020	2028	33.662	6.751
Préstamo ICO Caja Rural Granada	Caja Rural	180.000	2020	2028	151.296	29.113
Gastos de formalización de deudas					(31.365)	
Tarjeta de crédito	Santander					(118)
Intereses deuda Enmedio	Santander					950
Intereses deuda Leiva	Santander					2.150
Intereses deuda Rafael de Riego	Sabadell					2.328
Intereses deuda Gran Vía Colon 43	Bankinter					881
Intereses deuda Gran Vía Colon 47	Caja Rural					6.950
Intereses deuda COVID 19	Bankinter					2.244
Intereses deuda ICO	Caja Rural					413
Intereses deuda ICO	Sabadell					409
		<b>7.771.000</b>			<b>5.411.709</b>	<b>685.592</b>

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

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

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

(\*) La deuda a largo plazo del inmueble ha sido clasificada dentro del epígrafe “Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta (nota 19).”

#### Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	703.569	719.226	739.965	764.367	3.170.173	6.097.300
	<b>703.569</b>	<b>719.226</b>	<b>739.965</b>	<b>764.367</b>	<b>3.170.173</b>	<b>6.097.300</b>

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

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

#### 11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los estados financieros intermedios cerrados a 30 de junio de 2022 y al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, su detalle es el siguiente:

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

Concepto	30.06.22	31.12.21
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas	36.767	125.800
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Cuenta a pagar con socios (nota 15)	2.504.046	7.241.475
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Proveedores, empresas del grupo (nota 15)	74.908	176.781
Acreeedores varios	102.186	139.658
Personal remuneraciones pendientes de pago	1.324	-
<b>Total</b>	<b>2.719.231</b>	<b>7.683.713</b>

Dentro de “Otros pasivos financieros a largo plazo” la Sociedad tiene registrados a 30 de junio de 2022 fianzas y garantías recibidas por importe de 36.767 euros (A 31 de diciembre de 2021 fianzas y garantías recibidas por importe de 125.800 euros).

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

##### Información cualitativa

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

##### a) Riesgo de crédito

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

##### b) Riesgo de liquidez

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

##### c) Riesgo de mercado

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

#### 13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

30.06.2022		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	232.329	(22.109)
IRPF	-	(257)
Impuesto sobre Sociedades	38.529	(68.846)
Organismos de la Seguridad Social	-	(587)
	<b>270.858</b>	<b>(91.799)</b>

31.12.2021		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	232.329	(68.846)
IRPF	-	(2.422)
Impuesto sobre Sociedades	72.671	-
	<b>304.999</b>	<b>(71.268)</b>

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se encuentran registrados en balance activos ni pasivos por impuesto diferido.

#### Impuesto sobre sociedades:

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

	30.06.2022	30.06.2021
Resultado del periodo	(183.042)	2.995.048
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	-	-
Base imponible previa	(183.042)	2.995.048
Ajustes Régimen SOCIMI	183.042	(2.995.048)
Compensación bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	-	-
Tipo de gravamen 25%	-	-
Ajuste créditos fiscales	-	-
Cuota íntegra	-	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(38.529)	-
<b>IMPORTE A (DEVOLVER) / PAGAR</b>	<b>(38.529)</b>	-

A 30 de junio de 2022 y a 30 de junio de 2021 el gasto por Impuesto de Sociedades asciende a 0 euros, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% y no se ha realizado ninguna actividad fuera de dicho régimen que ocasione gasto por Impuesto de Sociedades excepto la tributación del resultado de la venta de inmuebles en 2021, por los años en los que la Sociedad no estaba acogida al régimen SOCIMI.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2018 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa en los presentes estados financieros intermedios.

#### 14) Ingresos y gastos

##### a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

<u>Actividad</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Alquiler de inmuebles	385.833	119.860
	<b>385.833</b>	<b>119.860</b>

Un importe de 69.413 euros a 30 de junio de 2022 (13.244 euros a 30 de junio de 2021) ha sido traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de determinados activos a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 19).

La totalidad de los alquileres realizados por la Sociedad se han hecho en el mercado nacional.

##### b) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.268)	(4.770)
	<b>(1.268)</b>	<b>(4.770)</b>

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

Un importe de 1.150 euros a 30 de junio de 2022 (1.506 euros a 30 de junio de 2021) ha sido traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de determinados activos a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 19).

#### c) Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	30.06.2022	30.06.2021
Reparaciones y conservación	(43.174)	(32.027)
Servicios profesionales independientes	(157.844)	(153.454)
Transportes	-	(549)
Primas de seguros	(7.018)	(5.948)
Servicios bancarios	(5.154)	(9.179)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	(254)
Suministros	(56.760)	(25.212)
Otros servicios	(11.493)	-
<b>Total</b>	<b>(281.443)</b>	<b>(226.623)</b>

Un importe de 23.566 euros a 30 de junio de 2022 (2.862 euros a 30 de junio de 2021) ha sido traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de determinados activos a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 19).

#### d) Gastos e ingresos no recurrentes

El detalle del epígrafe “Otros resultados” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	30.06.2022	30.06.2021
Gastos no recurrentes	(7.796)	-
Ingresos no recurrentes	11.022	(256)
<b>Total</b>	<b>3.226</b>	<b>(256)</b>

Un importe de gasto de 244 euros a 30 de junio de 2022 (0 euros a 30 de junio de 2021) ha sido traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de determinados activos a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 19).

#### e) Gastos financieros

A 30 de junio de 2022 se han devengado gastos financieros por las deudas con entidades de crédito que dispone la Sociedad (nota 11) por importe de 64.961 euros, de los cuales 3.641 euros se encuentran registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias (112.280 euros a 30 de junio de 2021, de los que 3.261 euros se encontraban registrados en el epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos estados financieros intermedios).

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

#### 15) Operaciones y saldos con partes vinculadas

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 la Sociedad ha mantenido operaciones con Daria Management, S.L., Urban Vida Original Stays, S.L. y doña Mitra Ghamsari, consideradas como partes vinculadas.

##### a) Saldos y operaciones con Daria Management, S.L.:

30.06.2022	
Cuenta	Daria Management, S.L.
Clientes y cuentas por cobrar	27.536
Proveedores y cuentas por pagar	(74.908)
	<b>(47.372)</b>

31.12.2021	
Cuenta	Daria Management, S.L.
Clientes y cuentas por cobrar	27.536
Proveedores y cuentas por pagar	(176.781)
	<b>(149.245)</b>

Las principales transacciones con Daria Management, S.L. se corresponden con el Management Fee devengado en el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y pendiente de pago por importe de 74.908 euros (181.347 euros al 30 de junio de 2021). Las principales condiciones del contrato con Daria Management, S.L. se detallan más adelante junto con el acuerdo de accionistas.

##### b) Saldos y operaciones con Urban Vida Original Stays, S.L.:

30.06.2022	
Cuenta	Urban Vida Original Stays, S.L.
Clientes y cuentas por cobrar	668.168
Proveedores y cuentas por pagar	-
	<b>668.168</b>

31.12.2021	
Cuenta	Urban Vida Original Stays, S.L.
Clientes y cuentas por cobrar	665.700
Proveedores y cuentas por pagar	-
	<b>665.700</b>

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

Las principales transacciones con Urban Vida Original Stays, S.L. se corresponden con:

1. Clientes UV, garantías de rentas facturas ELIX: A 30 de junio de 2022, el importe pendiente de pago por parte de Urban Vida asciende a 70.245 euros. A 31 de diciembre dicho importe era negativo y ascendía a 39.859 euros;
2. Clientes UV, garantías adicionales de rentas ELIX: A 30 de junio de 2022, el importe pendiente de pago por parte de Urban Vida asciende a 215.684 euros. A 31 de diciembre de 2021, el importe era el mismo;
3. Clientes UV, fianzas pendientes de cobro: A 30 de junio de 2022, el importe pendiente de pago por parte de Urban Vida asciende a 0 euros. A 31 de diciembre de 2021, el importe era de 88.880 euros;
4. Clientes UV, deuda estructural 2020: A 30 de junio de 2022, el importe pendiente de pago por parte de Urban Vida asciende a 250.788 euros. A 31 de diciembre de 2021, el importe era de 400.788 euros;
5. Clientes UV, facturas de alquiler (renta variable) pendientes de cobro: A 30 de junio de 2022, el importe pendiente de pago por parte de Urban Vida asciende a 131.095 euros. A 31 de diciembre de 2021, el importe era de 0 euros.
6. Clientes UV, otras facturas pendientes de cobro: A 30 de junio de 2022, el importe pendiente de pago por parte de Urban Vida asciende a 355 euros. A 31 de diciembre de 2021, el importe era de 208 euros.

c) Saldos y operaciones con Doña Mitra Ghamsari:

Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con Mitra Ghamsari al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 (administradora de la Sociedad) por importe de 232.329 euros (ver nota 9.1)

Al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe “Otros pasivos financieros a corto plazo” se encontraba registrada una deuda con los socios de la Sociedad, procedente de los repartos de prima de emisión realizados en el ejercicio 2021 por importe de 7.241.475 euros. A 30 de junio de 2022, la prima se ha repartido, pero se encuentra pendiente de pago un importe de 2.504.046 euros en concepto de dividendos con cargo al reparto de resultado del ejercicio 2021.

#### Acuerdos de accionistas

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

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

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

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

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

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

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

En este nuevo acuerdo, los accionistas se comprometen a no proponer o votar a favor de cualquier resolución para la reducción o el rescate del capital social de la Sociedad antes del 31 de marzo de 2021. En la fecha de finalización prolongada, los accionistas existentes acuerdan realizar un aumento de capital social de la Sociedad, que estará totalmente suscrita por los inversores por su contribución en efectivo (acciones nuevas). Cada nueva acción será de la misma clase que la anterior, representando un derecho a voto, cada acción de la compañía tendrá un nominal de 0,1 euros y se emitirá con una prima de emisión de 1,53 euros.

En cuanto a las compensaciones a Mitra Ghamsari se establece lo siguiente:

- **Management fee:** se establece que el Mitra Ghamsari recibirá una compensación fija anualmente igual al 1,25% sobre el valor liquidativo de la Sociedad (NAV). El management fee se pagará trimestralmente, el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre o cada año.
- **Performance fee:** en cada uno de los siguientes eventos: (i) admisión efectiva a la cotización de la Sociedad en el mercado alternativo bursátil (MAB) (actualmente BME Growth); (ii) una vez realizada la admisión efectiva a cotización en el MAB (actualmente BME Growth), el 31 de diciembre de cada uno de los años siguientes; o (iii) la liquidación de la Sociedad

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

o la venta de al menos el 80% de las acciones de la Sociedad (o de los activos de la Sociedad que representen al menos el 80% de sus activos totales), Mitra Ghamsari tendrá derecho a recibir una remuneración variable según se establece a continuación:

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

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

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

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

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

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

## **PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)**

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

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

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no se han dado las condiciones necesarias para que se devengue el performance fee puesto que la variación del EPRA NAV no ha superado los mínimos exigidos para que se genere este fee y, por lo tanto, no hay importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros intermedios. Los importes registrados en concepto de Management fee ascienden a 57.693 euros y 181.347 euros al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.

#### **16) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección:**

La anterior Administradora Única ha recibido durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, a través de la entidad Daria Management, S.L., en concepto de Management fee un importe de 57.693 euros (181.347 euros al 30 de junio de 2021).

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

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

#### **17) Información sobre el medio ambiente**

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

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

#### 18) Otra información

##### 18.1 Personal

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es el siguiente:

<b>Categoría profesional</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Alta dirección/Administradores	-	1
Empleados de tipo administrativo	1	-
	<b>1</b>	<b>1</b>

El número de personas empleadas a 30 de junio de 2022 y a 30 de junio de 2021, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

<b>Categoría profesional</b>	<b>A 30.06.2022</b>		<b>A 30.06.2021</b>	
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Alta dirección	-	-	-	1
Empleados de tipo administrativo	-	1	-	-
	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

#### 19) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad va a proceder a la venta de los inmuebles identificados como En Medio y San Juan por lo que ha procedido a reclasificar al 30 de junio de 2022 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance intermedio (véase nota 7).

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

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver nota 4.1), la Sociedad ha procedido a reclasificar los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance intermedio.

El detalle de los activos y pasivos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 que han sido reclasificados son los siguientes:

<b>Concepto</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Inversiones inmobiliarias (nota 7)	1.687.793	-
Deudas con entidades de crédito (nota 11)	(248.763)	-
<b>Total</b>	<b>1.439.030</b>	<b>-</b>

Los resultados netos de impuestos que han generado dichos activos ascienden a 24.363 euros de beneficio a 30 de junio de 2022 (3.238.993 euros de beneficio a 30 de junio de 2021) y han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de

**PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.**

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2022  
(expresadas en euros)**

la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	30.06.2022	30.06.2021
Importe neto de la cifra de negocios	69.413	13.244
Otros gastos de explotación	(26.186)	(185.067)
Gastos de personal	(4.676)	(7.745)
Resultados por enajenaciones	-	3.496.647
Amortización de inmovilizado	(10.301)	(11.960)
Otros resultados	244	(9.194)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>28.005</b>	<b>3.295.925</b>
Gastos financieros	(3.641)	(56.931)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(3.641)</b>	<b>(56.931)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>24.363</b>	<b>3.238.993</b>
<b>Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>24.363</b>	<b>3.238.993</b>

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: 590.523 euros Otras reservas: 2.881.601 euros
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Reserva legal: 0 euros Reservas Voluntarias: 0 euros
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Durante el ejercicio 2019: 747.203 euros
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016, 2017 y 2018 (Ver nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A

## PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresadas en euros)

g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los presentes estados financieros intermedios objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

#### 21) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros intermedios, el día 12 de julio de 2022 se ha suscrito un contrato de arras para la venta del edificio sito en la calle Enmedio nº 13 de la ciudad de Córdoba por importe de 1.130.000 euros. La compraventa se formalizará el 31 de enero de 2023 salvo que las partes convengan en suscribirla con anterioridad.

Asimismo, respecto al edificio sito en la calle San Juan nº 14 de la ciudad de Málaga, se ha recibido una oferta de compra por importe de 1.750.000 euros que se está analizando y valorando por parte de la Sociedad.

Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo firmó con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros intermedios un contrato de préstamo con Bankinter por importe de 1.640.000 euros incluyendo como Garantía Hipotecaria el inmueble de Granada situado en la calle Gran Vía 43.

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2022.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

Madrid 28 de octubre de 2022



---

Dña. Mitra Ghamsari  
Consejero

---

D. Benjamin Smith  
Consejero

---

D. Yadh Yaich  
Consejero

---

D. Ramine Rouhani  
Consejero

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

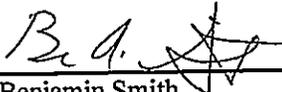
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2022.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

Madrid 28 de octubre de 2022

---

Dña. Mitra Ghamsari  
Consejero



---

D. Benjamin Smith  
Consejero

---

D. Yadh Yaich  
Consejero

---

D. Ramine Rouhani  
Consejero

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2022.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

Madrid 28 de octubre de 2022

---

Dña. Mitra Ghamsari  
Consejero

---

D. Benjamin Smith  
Consejero



---

D. Yadh Yaich  
Consejero

---

D. Ramine Rouhani  
Consejero

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos a 30 de junio de 2022.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

Madrid 28 de octubre de 2022

---

Dña. Mitra Ghamsari  
Consejero

---

D. Benjamin Smith  
Consejero

---

D. Yadh Yaich  
Consejero



---

D. Ramine Rouhani  
Consejero