

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

AGOSTO DE 2019

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A. (en adelante “**Persépolis**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la sección cinco de la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Persépolis cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	2
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	4
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	5
		6
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	8
1.7.	Composición accionarial.....	8
1.8.	Información relativa a las acciones	9
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	10
2.1.	Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	10
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	10
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	10
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	12
2.4.1.	Nombre legal y comercial	12
2.4.2.	Acontecimientos más importantes de la Sociedad	12
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	17

2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	18
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	18
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	43
2.6.3.	Información fiscal	43
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	54
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	56
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	59
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	61
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	61
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	62
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	63
2.12.	Información financiera.....	63
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas	

	con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas.....	63
2.12.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a la subsanación y plazo previsto para ello ...	71
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	72
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	73
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	73
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.	74
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio en curso	74
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.....	76
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	76
(i)	<i>Operaciones realizadas con los accionistas significativos</i>	77
(ii)	<i>Operaciones realizadas con administradores y directivos</i>	78
(iii)	<i>Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo</i>	78
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.79	
2.16.1.	Confirmación de que las previsiones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica ..	79
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones	79

2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	79
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	79
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración	79
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracciones de la normativa bancaria del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	80
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	82
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).	83
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 1% del capital social	83
2.20.	Declaración sobre el capital circulante	84
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	84
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta	84
2.23.	Factores de riesgo	85
2.23.1.	Riesgos operativos y de valoración.....	85
2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	90

2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	91
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	93
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	95
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	95
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	95
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	96
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	97
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	98
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	98
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	99
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	100
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	106
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	108
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	109
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	109

5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	109
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	110
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs	111
ANEXO II	Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para los ejercicios 2018, 2017 y 2016	112
ANEXO III	Informe de valoración independiente de la Sociedad.....	113
ANEXO IV	Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad	114

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, Persépolis presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de Persépolis debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Doña Mitra Ghamsari, en nombre y representación de la Sociedad, como Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de junio de 2019, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Doña Mitra Ghamsari, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el borrador del informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, cuya versión definitiva (la cual no ha sufrido ningún cambio) se emitió con fecha 4 de julio de 2019, realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, "**CBRE**") el Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de junio de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 1,7 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 39.683.479 euros.

€	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Equity	28.767.478	28.767.478	28.767.478
Valor de mercado de los activos inmobiliarios	43.300.000	47.900.000	53.200.000
Valor neto contable de los activos inmobiliarios	-37.122.670	-37.122.670	-37.122.670
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	6.177.330	10.777.330	16.077.330
 Valor neto ajustado	34.944.808	39.544.808	44.844.808
- Periodificaciones	-67.858	-67.858	-67.858
- Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357
- Costes de estructura	-2.122.000	-2.068.000	-2.017.000
 Valor del equity	32.557.593	37.211.593	42.562.593
Valor del equity redondeado	32.558.000	37.212.000	42.563.000

En el apartado 2.6.5 del Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración realizada por CBRE.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Persépolis, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación, se resaltan los siguientes:

Influencia actual de Wedgewood Investment. Co.

La Sociedad se encuentra controlada al 53,5% por Wedgewood Investment. Co, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas del contrato con Urban Vida (en adelante “Urban Vida”)

Seis de los siete edificios en explotación de Persépolis se encuentran bajo el contrato firmado con Urban Vida por lo que podría darse el caso de que, si Urban Vida atravesara circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo asociado a la explotación de los activos en arrendamiento

La actividad de la sociedad es la adquisición y tenencia de bienes inmuebles para explotarlos mediante alquiler y eventualmente obtener beneficios por la enajenación de los mismos.

Persépolis explota la mayoría de sus activos mediante arrendamiento a un operador que a su vez lo explota subarrendando dichas viviendas en corta y media estancia. La explotación final en ocasiones, requiere de licencias, permisos o habilitaciones cuya competencia se distribuye entre la Comunidad Autónoma y la Administración Local correspondiente. Aunque la modalidad final de explotación es responsabilidad del operador, requieren de licencias y permisos cuya consecución puede sufrir retrasos o incluso denegarse. En dichas circunstancias, los resultados de la compañía o la valoración de sus activos podrían verse afectados negativamente, siendo el uso residencial la alternativa para la explotación de los activos.

Conflicto de interés con Urban Vida Original Stays, S.L.

La sociedad concentra gran parte de sus operaciones con Urban Vida (100% del total de los ingresos del ejercicio 2018 desde la firma del acuerdo). Esta sociedad está participada en un 46,03% de las participaciones sociales por la Presidente y Accionista de la Sociedad doña Mitra Ghamsari (ver apartado 2.6.1. del presente Documento). Sin embargo, y habida cuenta de la existencia de diferentes clases de participaciones sociales, estas sólo le confieren un 34,57% de los derechos de voto.

Dicha participación no es mayoritaria, ni los administradores han sido nombrados con los votos exclusivos de la presidenta de la Sociedad, pero ello no obsta a que dicha condición pudiera tener incidencia en la toma de decisiones.

Los contratos de arrendamiento han sido firmados entre ambas partes. Tan solo un inmueble tiene un inquilino distinto a Urban Vida. Los precios y resto de las condiciones, que en tales operaciones se pactan, se fijan con consideración a los de mercado. Sin embargo, podrían presentarse situaciones en las que se susciten intereses opuestos o contradictorios entre ambas sociedades como pueda ser la terminación anticipada, la revisión de las cláusulas contractuales o la denuncia de incumplimientos por cualquiera de las partes. En dichas situaciones, no se puede asegurar que la actuación no se vea afectada por la influencia de una parte del accionariado común a ambas compañías y que la decisión afecte al patrimonio de la compañía, a los resultados de sus operaciones o al posicionamiento de la misma en el mercado y a la valoración de sus acciones.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Daria Management, S.L, sociedad participada al 100% por doña Mitra Ghamsari, presidenta consejera y accionista de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La Sociedad Gestora Daria Management, S.L es una sociedad participada al 100% por doña Mitra Ghamsari, presidenta y accionista de la Sociedad. Dicha accionista en su condición de accionista y gestora de los activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Daria Management, S.L coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Daria Management, S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

Nivel de endeudamiento

Persépolis tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 15 millones de euros a 31 de diciembre de 2018 devengando intereses variables y fijos. Adicionalmente, la financiación de

la Sociedad a través del préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios, consistente en el mantenimiento de una ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 65% (el cual a fecha del presente Documento asciende a 51%). El ratio LTV de Persépolis a fecha del presente Documento asciende a 29,65%.

Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos.

En el caso de que los tipos de interés variables se incrementasen o los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Persépolis.

Possible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Persépolis lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios, Persépolis está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 31 de diciembre de 2018 los recursos propios representaban el 64% del total del pasivo, pero el objetivo estratégico de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value objetivo del 50%. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Persépolis. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios. En el supuesto de que Persépolis no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro. Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Persépolis fue constituida el 3 de octubre de 2014, acogiéndose al régimen de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017 con efectos desde el 1 de enero de 2017.

La actividad principal de la Compañía, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por once inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 18.251 metros cuadrados. La cartera de activos del Grupo está compuesta de la siguiente manera:

ACTIVOS EN RENTABILIDAD

USO TERCIARIO- HOSPEDAJE	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
Calle Eraso, 5	2016	Madrid	6.100	13%	1.556
Calle Leiva Aguilar, 10	2015	Córdoba	1.000	2%	445
Calle En medio, 13	2015	Córdoba	1.400	3%	544
USO RESIDENCIAL	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
Calle Arganzuela, 3	2015	Madrid	6.000	13%	1.642
Calle Calatrava, 18	2015	Madrid	6.600	14%	1.847
Calle Ribera de Curtidores, 25	2016	Madrid	2.300	5%	538
OFICINAS	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
Calle Vizcaya, 12	2018	Madrid	9.000	19%	4.413

OBRA EN CURSO

USO TERCIARIO- HOSPEDAJE	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
Calle San Juan, 14	2017	Málaga	1.600	3%	996
Calle Gran Vía de Colón, 43	2017	Granada	4.200	9%	1.956
Calle Gran Vía de Colón, 47	2018	Granada	4.700	10%	2.428
USO RESIDENCIAL	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
Calle Rafael de Riego, 24	2017	Madrid	5.000	10%	1.886
Total			47.900	100%	18.251

Desde su constitución, Persépolis ha seguido una estrategia de crecimiento basada en la gestión del portfolio de activos inmobiliarios con el objetivo de incrementar su valor y los rendimientos de su explotación, aumentando así la rentabilidad de los accionistas, mediante la inversión en activos inmobiliarios, su posterior renovación y su arrendamiento.

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, cabe destacar que Persépolis ha delegado en un tercero la gestión de los inmuebles de la Sociedad.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

A continuación, se presentan los Cuentas Anuales Abreviadas auditadas correspondientes a los ejercicios 2016, 2017 y 2018. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas están incluidas en el Anexo II del presente Documento Informativo.

Cuenta de resultados:

€	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocio	432.849	990.356	988.128
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	15.527	-
Aprovisionamientos	(66.247)	(180.598)	(16.929)
Otros ingresos de explotación	20.011	94.937	11.549
Gastos de personal	(162.342)	(221.219)	(126.712)
Otros gastos de explotación	(388.562)	(580.315)	(576.255)
Amortización del inmovilizado	(56.011)	(113.783)	(175.515)
Otros resultados	(204)	(17.509)	(733)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(220.505)	(12.603)	103.533
Ingresos financieros	1	11.807	98
Gastos financieros	(55.344)	(92.673)	(161.492)
Diferencias de cambio	-	2.988	(9)
RESULTADO FINANCIERO	(55.343)	(77.878)	(161.402)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(275.848)	(90.481)	(57.869)
Impuestos sobre beneficios	47.540	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(228.309)	(90.481)	(57.869)

Balance de situación:

€	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE	12.515.306	22.554.648	37.279.893
Inmovilizado intangible	5.647	8.258	10.404
Inmovilizado material	410.093	485.959	520.121
Inversiones inmobiliarias	12.044.774	22.001.389	36.602.549
Inversiones financieras a largo plazo	-	4.251	92.029
Activos por impuesto diferido	54.791	54.791	54.791
ACTIVO CORRIENTE	7.524.818	3.150.947	7.429.965
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	631.842	291.614	1.239.358
Inversiones financieras a corto plazo	1.530.779	820.049	611.202
Periodificaciones a corto plazo	175.093	82.139	67.858
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.187.104	1.957.145	5.511.548
TOTAL ACTIVO	20.040.125	25.705.595	44.709.859

	€	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
PATRIMONIO NETO	15.549.693	15.459.213	28.767.478	
Fondos propios	15.549.693	15.459.213	28.767.478	
Capital	1.513.455	1.513.455	2.334.323	
Prima de emisión	14.215.641	14.215.641	26.774.943	
Reservas	90.000	90.000	76.006	
Resultados de ejercicios anteriores	(41.093)	(269.402)	(359.924)	
Resultado del ejercicio	(228.309)	(90.481)	(57.869)	
PASIVO NO CORRIENTE	3.975.531	8.830.414	14.216.150	
Deudas a largo plazo	3.975.531	8.830.414	14.216.150	
Deuda con entidades de crédito	3.975.531	8.830.414	13.570.476	
Otras deudas a largo plazo	-	-	645.674	
PASIVO CORRIENTE	514.901	1.415.968	1.726.231	
Deudas a corto plazo	211.426	707.390	905.399	
Deuda con entidades de crédito	206.926	701.380	891.497	
Otras deudas a corto plazo	4.500	6.010	13.902	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	303.475	708.578	820.831	
Proveedores	72.912	420.546	728.515	
Otros acreedores	230.563	288.032	92.317	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.040.125	25.705.595	44.709.859	

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de las partidas más relevantes de la cuenta de resultados y el balance de situación.

Tendencias significativas que afectan al Emisor

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas de la cuenta de resultados de la Sociedad a 31 de mayo de 2019 la cual no ha sido sometida a procedimientos de revisión limitada ni auditoría:

	€	31.05.2019
Importe neto de la cifra de negocio	558.705	
Gastos de personal	(39.541)	
Otros gastos de explotación	(421.329)	
Amortización del inmovilizado	(77.726)	
Otros resultados	60.873	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	80.982	
Ingresos financieros	1.422	
Gastos financieros	(103.982)	
RESULTADO FINANCIERO	(102.560)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(21.578)	
Impuestos sobre beneficios	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	(21.578)	

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Persépolis son:

Nombre	Cargo	Fecha Nombramiento	Carácter
Dña. Mitra Ghamsari	Presidente y Consejera	20-dic-18	Dominical ejecutivo
D. Benjamin Smith	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. Ramine Rouhani	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. Yadh Yaich	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. José María Baños Pita	Secretario no consejero	20-dic-18	Secretario no consejero

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionario actual es el siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Wedgewood Investment	53,49%	12.486.089	21.226.351
Benjamin Smith 2006 Grant Article IE	16,92%	3.949.826	6.714.704
Ms. Mitra Ghamsari	5,35%	1.248.320	2.122.144
HAWTHORN INVESTMENT CO	4,26%	994.667	1.690.934
MADURAPERUMA 2016 DINASTY TRUST	4,24%	989.682	1.682.459
20 accionistas minoritarios	13,19%	3.078.234	5.232.998
Autocartera (*)	2,55%	596.405	1.013.889
Total	100%	23.343.223	39.683.479

(*) 176.471 acciones puestas a disposición del Proveedor de liquidez

El detalle de participaciones indirectas iguales o superiores al 5% en la Sociedad es el siguiente:

- ✓ *Wedgewood Investment*: tres personas físicas tienen una participación indirecta en el capital social de la Sociedad igual o superior al 5% a través del este vehículo de inversión domiciliado en las Islas Caimán, de acuerdo con el siguiente detalle:

Accionistas indirectos	% part. en Wedgewood	% part. Indirecta en Persépolis
D. Benjamin Smith	60,00%	32,09%
D. Nihal Maduraperuma	20,00%	10,70%
D. Sheehan Maduraperuma	20,00%	10,70%
Total	100%	53,49%

- ✓ *Benjamin Smith 2006 Grant Article IE*: es una trust/fideicomiso domiciliada en Hanover New Hampshire (EEUU) cuya gestora y beneficiaria es doña Lorna Brittani Smith, esposa de don Benjamin Smith.
- ✓ *Hawthorn Investment Co*: es una sociedad domiciliada en las Islas Caimán participada al 100% por “Nihal Maduraperuma 2016 Trust”, trust/fideicomiso domiciliada en Nueva York (EEUU) cuya gestora y beneficiaria es doña Sonal Khot, esposa de don Sheehan Maduraperuma.
- ✓ *Maduraperuma 2016 Dynasty Trust*: es una trust/fideicomiso domiciliada en Nueva York (EEUU) cuya gestora y beneficiaria es doña Sonal Khot, esposa de don Sheehan Maduraperuma.

A continuación, detallamos las participaciones directas e indirectas de consejeros y directivos iguales o superiores al 1% del capital social de Persépolis:

Nombre	Cargo	Part (%)	Carácter	Fecha Nombramiento
D. Benjamin Smith	Consejero	32,09%	Dominical no ejecutivo	20-dic-18
Dña. Mitra Ghamsari	Presidente y Consejera	5,35%	Dominical ejecutivo	20-dic-18
D. Ramine Rouhani	Consejero	1,08%	Dominical no ejecutivo	20-dic-18

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Persépolis está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 7.002.966,90 euros, representado por 23.343.223 acciones de 0,3 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Con fecha 10 de julio de 2019 se ha firmado el contrato de proveedor de liquidez con Renta 4 Banco, S.A.

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Doña Mitra Ghamsari, en nombre y representación de la Sociedad, como Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de junio de 2019, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Doña Mitra Ghamsari, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas de Persépolis correspondientes a los ejercicios cerrados con fecha 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018 han sido auditadas por Grant Thornton S.L.P. Sociedad Unipersonal (en adelante “**Grant Thornton**”) domiciliada en Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.652, Folio 159, Hoja M 657.409 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial de las Empresas Inmobiliarias aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994 así como las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 60/2016.

Con fecha 10 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad nombró a Grant Thornton auditor de las cuentas anuales individuales por plazo de tres años por medio de escritura elevada a público el día 4 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Calderón Alvarez, bajo el número 2.298 de su protocolo. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38.927, Folio 212, Hoja M 586944, Inscripción 13 en fecha 31 de julio de 2019.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Sagasta número 12, 6º exterior izquierda, 28004 de Madrid y con N.I.F. A-87111332.

Fue constituida el 3 de octubre de 2014 por tiempo indefinido bajo la denominación “Persépolis Investments 1, S.A.” con domicilio social en la calle Hermanos Álvarez Quintero número 4, piso 2º D código postal 28004 de Madrid, por medio de escritura elevada a público el día 3 de octubre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, bajo el número 4.866 de su protocolo.

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32609, Libro 0, Folio 145, Sección 8, Hoja M 586944, Inscripción 1^a y fecha 17 de octubre de 2014.

El 1 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad tomó la decisión de modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Sagasta, número 12, planta, 6º exterior izquierda 28004 de Madrid y, con la finalidad de incorporar los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2017, tomó la decisión de modificar el artículo 2 de los Estatutos Sociales relativo al objeto social, modificar el artículo 26 de los estatutos sociales relativo al régimen de distribución de resultados e incluir un nuevo artículo, el 5bis sobre las condiciones especiales de tributación.

Estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 8 de septiembre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Enrique Javier de Bernardo Martínez - Piñeiro, bajo el número 180 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 19 de septiembre de 2017, Tomo 33.458, Libro 0, Folio 140, Sección 8, Hoja M 586944, Inscripción 8^a.

El objeto social de Persépolis está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

“Artículo 2. – OBJETO SOCIAL.”

1. La sociedad tendrá como objeto social principal:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009.*

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio

español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.”

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A, no teniendo nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

2014

La Sociedad fue constituida el 3 de octubre de 2014, bajo la denominación de Persépolis Investments 1, S.A., con un capital social de 100.000 euros, dividido en 100.000 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, números 1 al 100.000, ambas inclusive. Los accionistas fundadores, doña Mitra Ghamsari y un segundo fundador, suscribieron 99.999 acciones y 1 acción respectivamente, desembolsando el 100% del valor nominal de las acciones que suscritas de forma dineraria.

Durante los ejercicios 2015, 2016, 2017 y 2018 la Sociedad hizo tres ampliaciones de capital y adquirió un total de once activos inmobiliarios. A continuación, se detallan los hitos más relevantes acaecidos durante sus casi cinco años de historia:

2015

El 23 de marzo de 2015 Doña Mitra Ghamsari adquirió la acción propiedad del otro accionista fundador, por importe de 1 euro, a razón de un euro por acción. De esta forma Doña Mitra Ghamsari pasa a ser la accionista única de la Sociedad.

El 26 de marzo de 2015 la accionista única de la Sociedad realizó una reducción y ampliación de capital social simultáneamente. Por un lado, la reducción implicó una disminución en el valor nominal de las acciones de 0,90 euros por acción. El importe de 90.000 euros en que se redujo el capital social se utilizó íntegramente a dotar la reserva voluntaria. Por otro lado, realizó una ampliación de capital por importe de total de 590.719,2 euros, mediante la emisión de 5.907.192 acciones nuevas con valor nominal de 0,10 euros por acción y una prima de emisión de 0,90 euros por acción siendo la prima de emisión total por importe de 5.316.472,80 euros. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por (i) la sociedad Wedgewood Investment Co. (5.000.000 acciones), (ii) Doña Mitra Ghamsari (100.000 acciones) y (iii) siete accionistas nuevos (807.192 acciones). De esta forma, Wedgewood Investment Co. adquirió el 83,2% del capital social de Persépolis, convirtiéndose en su accionista mayoritario.

En consecuencia, el capital social de Persépolis en dicha fecha, estaba compuesto por 6.007.192 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Todo ello por medio de escritura otorgada el día 30 de marzo de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez - Gil Vich, bajo el número 775 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de abril de 2015, Tomo 32.609, Libro 0, Folio 145, Sección 8, Hoja M-00586944, Inscripción 2^a.

Durante el resto del ejercicio 2015, Persépolis adquirió cuatro inmuebles; dos de ellos situados en Madrid; (i) el 28 de mayo en la calle Calatrava, por importe de 2.550.000 euros (costes de adquisición no incluidos), financiado con un préstamo hipotecario por importe de 1.000.000 euros con vencimiento a 15 años y (ii) el 17 de julio, en la calle Arganzuela, por importe de 3.450.000 euros (costes de adquisición no incluidos), financiado con un préstamo hipotecario por importe de 2.280.000 euros con vencimiento a 15 años y otro dos en Córdoba; (i) el 8 de mayo, en la calle Leiva Aguilar, por importe de 420.000 euros (costes de adquisición no incluidos), (ii) el 3 de diciembre, en la calle Enmedio por importe de 430.000 euros (costes de adquisición no incluidos).

2016

Con fecha 31 de marzo de 2016 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento el capital por un importe total de 912.735,3 euros mediante la emisión de 9.127.353 acciones nuevas con un valor nominal de 0,1 euros por acción y una prima de emisión aproximada de 0,975 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 8.899.168 euros. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por (i) la sociedad Wedgewood Investment Co.(8.372.093 acciones), (ii) cuatro accionistas antiguos (274.462

acciones) y (iii) cinco accionistas nuevos (480.798 acciones). De esta forma, Wedgewood Investment Co. aumentó su participación en el capital social de la Sociedad al 88,4% manteniéndose como su accionista mayoritario.

En consecuencia, el capital social de Persépolis en dicha fecha, estaba compuesto por 15.134.545 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Todo ello por medio de escritura otorgada el día 1 de abril de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Jose Enrique Cachón Blanco, bajo el número 1.364 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 14 de abril de 2016, Tomo 32.609, Libro 0, Folio 153, Sección 8, Hoja M 586944, Inscripción 6^a.

Durante el resto del ejercicio 2016, Persépolis adquirió un inmueble y un solar ambos en Madrid; el 24 de octubre, el inmueble situado en la calle Eraso por importe de 1.300.000 euros (costes de adquisición no incluidos) financiado con un préstamo hipotecario por importe de 990.000 euros con vencimiento a once años y (ii) el 28 de diciembre, el solar situado en la calle Ribera de Curtidores por importe de 1.012.000 euros (costes de adquisición no incluidos).

En octubre de 2016, la Sociedad constituyó un préstamo hipotecario con Banco Popular, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, con vencimiento en octubre 2027.

2017

Durante los meses de mayo, julio y septiembre de 2017, la Sociedad constituyó tres préstamos hipotecarios con Banco Popular; (i) en el mes de mayo, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, con vencimiento en junio 2027, (ii) en el mes de julio, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera Curtidores (Córdoba) por importe de 200.000 euros, con vencimiento en septiembre 2020 y (iii) en el mes de septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 400.000 euros, con vencimiento en septiembre de 2027.

El 28 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad tomó la decisión de, entre otros, modificar sus estatutos con la finalidad de incorporar los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI comunicando, con fecha 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 de la Ley 11/2009.

En noviembre de 2017, la Sociedad constituyó un nuevo préstamo hipotecario con Banco Sabadell, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera Curtidores (Córdoba) por importe de 806.000 euros, con vencimiento en noviembre 2027,

Durante el resto del ejercicio 2017, Persépolis adquirió tres inmuebles; unos situado en Málaga, el 9 de junio en la calle San Juan, por importe de 615.000 euros (costes de adquisición no incluidos); otro situado en Granada, el 28 de diciembre, en la calle Gran Vía de Colón, por importe de 3.600.000 euros (costes de adquisición no incluidos), financiado con un préstamo hipotecario por importe de

1.440.000 euros, con vencimiento en noviembre de 2027 y otro en Madrid; adquirido el 19 de julio situado en la calle Rafael de Riego por importe de 4.000.000 euros (costes de adquisición no incluidos) financiado con un préstamo hipotecario por importe de 2.400.000 euros, con vencimiento en noviembre de 2027 .

2018

El 1 de febrero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de inmuebles con Urban Vida. En dicho contrato la Sociedad cede una serie de inmuebles para su subarrendamiento como propiedades de alquiler a corta o media estancia (la única actividad autorizada). Los inmuebles que formaban parte de esta cesión eran 6 en total y se encontraban situados en la calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en la ciudad de Madrid, y los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de la ciudad de Córdoba. En el contrato se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de un porcentaje sobre la cifra neta de ventas obtenida por parte de Urban Vida con cada inmueble. El vencimiento del contrato se fija en 2024.

El 6 de marzo de 2018, la accionista fundadora de la Sociedad, doña Mitra Ghamsari adquirió un total 1.054.203 acciones a doce accionistas de la Sociedad. Como consecuencia, doña Mitra Ghamsari aumentó su participación en el capital social de la Sociedad al 7,0%.

Con fecha 27 de abril de 2018 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento de capital por importe total de 820.868 euros, mediante la emisión de 8.208.678 acciones nuevas con un valor nominal de 0,1 euros por acción y una prima de emisión de 1,53 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 12.559.302 euros. Las nuevas acciones emitidas fueron totalmente suscritas y desembolsadas por (i) la sociedad Benjamin Smith 2006 Grant Article IE (3.949.826 acciones), (ii) doce accionistas antiguos (447.556 acciones) y (iii) once accionistas nuevos (3.811.296 acciones). Todo ello por medio de escritura otorgada el día 11 de mayo de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Calderón Álvarez, bajo el número 848 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de mayo de 2018, Tomo 34.458, Libro 0, Folio 141, Sección 8, Hoja M 586944, Inscripción 9^a.

De esta forma, la sociedad Benjamin Smith 2006 Grant Article IE adquirió un 16,9% del capital social de la Sociedad, Wedgewood Investment Co. redujo su participación al 53,5% (manteniéndose como su accionista mayoritario) y doña Mitra Ghamsari redujo su participación al 5,4%.

En consecuencia, el capital social de Persépolis en dicha fecha, estaba compuesto por 23.343.223 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 10 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada cuyo precio de adquisición ascendió a 4.000.000 euros (costes de adquisición no incluidos).

Con fecha 18 de diciembre de 2018 adquirió un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid cuyo precio de adquisición asciende a 8.600.000 euros (costes de adquisición no incluidos)

financiado con un préstamo hipotecario por importe de 4.700.000 euros, con vencimiento en diciembre de 2033.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, se acordó por la Junta General Extraordinaria de Accionistas modificar el Órgano de Administración que pasó a ser un Consejo de Administración, todo ello para adaptar a la Sociedad a las exigencias de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil. Estos actos fueron elevados a público por el Notario de Madrid, D. Francisco Calderon Alvarez con fecha 22 de mayo de 2019 y causaron inscripción en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de junio de 2019, al Tomo 34.458, Folio 143, Sección 8, Hoja M-586944, Inscripción 10.

Adicionalmente, en esa misma fecha (20 de diciembre de 2018) y Junta General Extraordinaria de Accionistas, se acordó modificar el nombre de la Sociedad a Persépolis Investments 1 SOCIMI S.A., también para adaptar a la Sociedad a las exigencias de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil. Estos actos fueron elevados a público por el Notario de Madrid, D. Francisco Calderon Alvarez con fecha 22 de mayo de 2019 y causaron inscripción en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 31 de julio de 2019, al Tomo 38.927, Folio 211, Sección 0, Hoja M-586944, Inscripción 12.

El 27 de diciembre de 2018 Persépolis externalizó la gestión de la Sociedad mediante la firma de un contrato de gestión de activos con la sociedad Daria Management, S.L., en adelante “**Sociedad Gestora**” o “**Daria**”, (ver apartado 2.6.1 del presente Documento), sociedad participada al 100% por doña Mitra Ghamsari.

2019

El 4 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Calderón Álvarez se elevó a público el acuerdo aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de junio de 2019 por el que se ampliaba capital con cargo a prima de emisión, elevando el nominal de las acciones en circulación a 0,30 euros, siendo el capital resultante de 7.002.966,90 euros, se nombraban auditores a Grant Thornton S.L.P. Sociedad Unipersonal, se aprobó la web corporativa denominada www.persepolis-investments.com y se adoptó también el acuerdo de representación de las acciones en anotaciones en cuenta, todo ello con sus respectivas modificaciones estatutarias. Los citados acuerdos, entre otros, causaron inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el día 31 de julio de 2019, al Tomo 38.927, Folio 212, Hoja M- 586944, Inscripción 13.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Persépolis está compuesto por 23.343.223 acciones de 0,3 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital, con la consiguiente modificación de la estructura accionarial (ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo):

Fecha acuerdo	Nº protoc.	Concepto	Nº acc.	Valor nominal	Aumento C.S.	Prima	Importe	C.S. acumulado	Nº acc. total	Suscriptores	Notario	Fecha inscrip.	Nº inscrip.	Tomo	Libro	Folio	Secc.	Hoja
03/10/2014	4866	Constitución	100.000	1,00	-	-	100.000	100.000	100.000	Doña Mitra Ghamsari (99.000 acc.) y 2º fundador (1 acc.)	D. Celso Méndez Ureña	17/10/2014	1ª	32.609	0	145	8	M 586944
30/03/2015	775	Reducción	100.000	0,10	-0,9	-	-90.000	10.000	100.000	-	D. Ignacio Martínez - Gil Vich	22/04/2015	2º	32609	0	145	8	M 586944
		1ª ampliación de C.S.	5.907.192	0,10	590.719	5.316.473	5.907.192	600.719	6.007.192	(i) Wedgewood Investment Co.(5.000.000 acc.), (ii) Mitra Ghamsari (100.000 acc.) y (iii) 7 nuevos accionistas (807.192 acc.).								
01/04/2016	1364	2ª ampliación de C.S.	9.127.353	0,10	912.735	8.899.073	9.811.808	1.513.455	15.134.545	(i) Wedgewood Investment Co.(8.372.093 acc.), (ii) 4 acc. antiguos (274.462 acc.) y (iii) 5 acc. nuevos (480.798 acc.).	D. Jose Enrique Cachón Blanco	14/04/2016	6º	32.609	0	153	8	M 586944
11/05/2018	848	3ª ampliación de C.S.	8.208.678	0,10	820.868	12.559.302	13.380.170	2.334.322	23.343.223	(i) Benjamin Smith 2006 Grant Article IE (3.949.826 acc.), (ii) 12 acc. antiguos (447.556 acc.) y (iii) 11 acc. nuevos (3.811.296 acc.)	D. Francisco Calderón Álvarez	29/05/2018	9º	34.458	0	141	8	M 586944
10/06/2019	2298	4ª ampliación de C.S.	-	0,30	7.002.967	-7.002.967	-	7.002.967	23.343.223	-	D. Francisco Calderón Álvarez	31/07/2019	13º	38.927	0	212	8	M 586944

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Persépolis a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentran la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Persépolis se caracteriza por un enfoque de inversión, gestión y desarrollo de cartera de inmuebles, centrada principalmente en el arrendamiento de viviendas.

La principal actividad de la Sociedad es el arrendamiento de viviendas en cualquier modalidad, aunque también posee apartamentos y locales arrendados a particulares de forma permanente. La Sociedad también arrienda en larga estancia según la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por un total de once inmuebles, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2018 asciende a un total de 47,9 millones de euros.

Política de amortización:

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son 50.

Pólizas de seguros:

La Sociedad tiene contratado seguro de daños y perjuicios para siete inmuebles (Arganzuela 3, Calatrava 18, Rafael de Riego 24, Ribera de Curtidores 25, Vizcaya 14, Gran Vía 43, Gran Vía 47). Respecto a los cuatro edificios restantes (Eraso, 5, Leiva Aguilar, 10, Enmedio, 13, San Juan, 14) Urban Vida tiene contratado el seguro, siendo Persépolis el beneficiario.

Edificio	Cobertura	Compañía
Calle Arganzuela, 3	1.950.000	Bankinter
Calle Calatrava, 18	1.500.000	Bankinter
Calle Rafael de Riego, 24	1.500.000	Generali
Calle Ribera de Curtidores, 25	308.929	AXA
Calle Vizcaya, 12	4.667.639	AXA
Calle Gran Vía de Colón, 43	2.014.076	Bankinter
Calle Gran Vía de Colón, 47	2.200.000	Generali
Calle Eraso, 5	100.000	Generali
Calle Leiva Aguilar, 10	339.360 (edificio)/ 90.900 (mobilario)	AXA
Calle En medio, 13	636.300 (edificio)/ 80.800 (mobilario)	AXA
Calle San Juan, 14	<i>edificio en obras</i>	

Contrato de arrendamiento con Urban Vida:

Urban Vida podrá subarrendar las viviendas para uso turístico, conforme a la normativa sectorial, o de temporada, conforme a la legislación arrendaticia. Urban Vida no está autorizado a cambiar la actividad de los inmuebles sin el permiso de la Sociedad.

Actualmente la fecha de vencimiento es el año 2024 prorrogables individualmente para cada uno de los inmuebles, no pudiendo Urban Vida resolver anticipadamente el contrato.

La renta se fijará en las condiciones particulares para cada uno de los activos. No obstante, será calculada como resultado de la suma de (i) una renta fija anual pagadera por meses anticipados actualizable anualmente al IPC; y (ii) una renta variable, en función del porcentaje sobre la cifra neta de ventas.

Urban Vida será responsable del pago de los gastos para la adecuada conservación de los inmuebles, así como de los gastos de comunidad de propietarios y del pago de los impuestos derivados de la actividad. Urban Vida se compromete a devolver los inmuebles en perfecto estado de reparación.

Los socios de Urban Vida y su porcentaje de participación son, de acuerdo con el libro registro de socios, los que se describen en la siguiente tabla:

Nombre	Participación (%)
Dña. Mitra Ghamsari	46,03%
Persépolis	6,22%
Don Germán Gimeno	13,69%
Don Alena Timanov	5,60%
Don Avichal Garg	28,00%
Total	100%

No obstante, de acuerdo con los estatutos, existen diferentes clases de acciones (A, B y C) dando derechos las clases A y C a emitir 10 votos por participación y las de clase B, un voto por participación. El número de participaciones titularidad de cada socio, el número de votos y el porcentaje de voto es el que se recoge en la siguiente tabla:

Nombre	Participaciones	Clase	Votos	% de voto
Dña. Mitra Ghamsari	1.750	A	17.500	34,6%
	1.750	B	1.750	
Persépolis	473	B	473	0,8%
Don Germán Gimeno	1.041	C	10.410	18,7%
Don Alena Timanov	426	C	4.260	7,7%
Don Avichal Garg	2.129	C	21.290	38,2%
Total	7.569		55.683	100%

A fecha del presente Documento Urban Vida no tiene ningún negocio adicional al descrito, pero no descarta que en un futuro lo tenga.

Descripción de los inmuebles:

El detalle de dichos inmuebles, por finca y por tipología, se distribuye de la siguiente manera:

ACTIVOS EN RENTABILIDAD

USO TERCARIO- HOSPEDAJE	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
-------------------------	----------	-----------	---------------	------------	------------------------------

Calle Eraso, 5	2016	Madrid	6.100	13%	1.556
Calle Leiva Aguilar, 10	2015	Córdoba	1.000	2%	445
Calle En medio, 13	2015	Córdoba	1.400	3%	544

USO RESIDENCIAL	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
-----------------	----------	-----------	---------------	------------	------------------------------

Calle Arganzuela, 3	2015	Madrid	6.000	13%	1.642
Calle Calatrava, 18	2015	Madrid	6.600	14%	1.847
Calle Ribera de Curtidores, 25	2016	Madrid	2.300	5%	538

OFICINAS	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
----------	----------	-----------	---------------	------------	------------------------------

Calle Vizcaya, 12	2018	Madrid	9.000	19%	4.413
-------------------	------	--------	-------	-----	-------

OBRA EN CURSO

USO TERCARIO- HOSPEDAJE	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
-------------------------	----------	-----------	---------------	------------	------------------------------

Calle San Juan, 14	2017	Málaga	1.600	3%	996
Calle Gran Vía de Colón, 43	2017	Granada	4.200	9%	1.956
Calle Gran Vía de Colón, 47	2018	Granada	4.700	10%	2.428

USO RESIDENCIAL	Año adq.	Ubicación	GAV (€ miles)	% s/ total	Superficie (m ²)
-----------------	----------	-----------	---------------	------------	------------------------------

Calle Rafael de Riego, 24	2017	Madrid	5.000	10%	1.886
---------------------------	------	--------	-------	-----	-------

Total	47.900	100%	18.251
--------------	---------------	-------------	---------------

A. Negocio de uso terciario - hospedaje:

A fecha del presente Documento, Persépolis es propietaria de una cartera de seis edificios; uno en Madrid, dos en Córdoba, dos en Granada y uno en Málaga destinadas al alquiler, con un total de 7.925 m².

La valoración de los inmuebles destinados al uso terciario – hospedaje a 31 de diciembre de 2018 asciende a un importe de 19 millones de euros, lo que representa un 40% del total de la cartera de Persépolis.

B. Negocio de uso residencial:

A fecha del presente Documento, Persépolis es propietaria de una cartera de cuatro edificios residenciales en Madrid destinados al alquiler, con un total de 5.913 m².

La valoración de las viviendas a 31 de diciembre de 2018 asciende a un importe de 19,9 millones de euros, lo que representa un 42% del total de la cartera de Persépolis.

C. Negocio de oficinas:

A fecha del presente Documento, Persépolis es propietaria de un edificio de oficinas en Madrid, destinado al alquiler, con un total de 4.413 m².

La valoración de las oficinas a 31 de diciembre de 2018 asciende a un importe de 9 millones de euros, lo que representa un 19% del total de la cartera de Persépolis.

A continuación, se detallan las características principales de la cartera inmobiliaria a la fecha del presente Documento Informativo:

A. MADRID

a-1. Calatrava

Ubicación:



El edificio se encuentra ubicado en la calle Calatrava nº 18, en el barrio de Palacio del distrito centro de Madrid.

En las inmediaciones está la Plaza Mayor, el Palacio Real y el barrio de La Latina. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores.

Se encuentra a corta distancia de las paradas de metro de La Latina y Puerta de Toledo y a 2 km de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km.

La salida de Madrid por la M-30 está a 4,5km y 13 minutos en coche.

Descripción:



El activo tiene 22 unidades de alojamiento y 2 locales. Las unidades de alojamiento se clasifican como 5 Loft Estándar, 7 Loft Superior y 10 viviendas de 2 habitaciones. Los Loft tienen un tamaño medio de 30 m² y 55 m² y las viviendas de 2 habitaciones tienen un tamaño medio de 70 m² y 95 m². La diferencia entre ambas tipologías de Loft es la presencia de un sofá cama para dos personas más y un separador entre la zona de estar y dormitorio. Todas las unidades cuentan con uno y dos baños con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación. Dispone de ascensor.

De estas 22 unidades de alojamiento, 2 son viviendas de renta antigua cuyo contrato de alquiler sigue vigente y 20 están operadas por Urban Vida en medias estancias.

El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales, cuenta con una superficie construida total de 1.846,92 m² distribuidos de la siguiente manera: sótano (54,96 m²), planta baja (344,2 m²), primera, segunda, tercera y cuarta planta (344,2 m² cada una). Entre sus instalaciones cuenta con 2 patios al aire libre: uno central y otro posterior.

A fecha del presente Documento el edificio tiene licencia para uso residencial, y está suspendida la tramitación del proyecto para el cambio de uso a Hospedaje.

Las condiciones de arrendamiento acordadas con Urban Vida se componen de una renta fija mínima anual de 254 miles de euros con actualización anual al IPC, más una renta variable igual al 65% de los ingresos obtenidos del arrendamiento menos la renta mínima. La duración del contrato es de cinco años renovable automáticamente por períodos de dos años hasta un máximo de seis.

La deuda hipotecaria asociada a los edificios Arganzuela y Calatrava a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 3.710 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 6.600 miles de euros.

a-2. Arganzuela

Ubicación:



El edificio se encuentra ubicado en la calle Arganzuela nº 3, en el barrio de Embajadores del distrito centro de Madrid.

En las inmediaciones está la Plaza Mayor, el Palacio Real y el barrio de La Latina. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores.

Se encuentra a corta distancia de las paradas de metro de La Latina y Puerta de Toledo y a 2 km de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km. La salida de Madrid por la M-30 está a 4,5 km y 13 minutos en coche.

Descripción:



El activo tiene 17 unidades de alojamiento y 2 locales. Las unidades de alojamiento se clasifican como 12 Loft Estándar, 4 Loft Superior y 1 Ático con terraza (2 habitaciones + 2 baños). Los Loft tienen un tamaño medio de 50 m² y 65 m² y el ático tiene un tamaño de 144 m². La diferencia entre ambas tipologías de Loft es la presencia de un sofá cama para dos personas más y un separador entre la zona de estar y dormitorio. Todas las unidades cuentan con un baño con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación. De estas 17 unidades de alojamiento, 3 son viviendas de renta antigua cuyo contrato de alquiler sigue vigente.

El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales, con fachada blanca y ubicado enfrente de una plaza que le suma luminosidad, cuenta con una superficie construida total de 1.641,58 m² distribuidos de la siguiente manera: planta baja y locales (421,46 m²), primera, segunda, tercera y cuarta planta (261,43 m² cada una) y planta quinta o ático (174,4 m²).

A fecha del presente Documento el edificio tiene licencia para uso residencial, y está en tramitación un Plan Especial para el cambio de uso a Hospedaje.

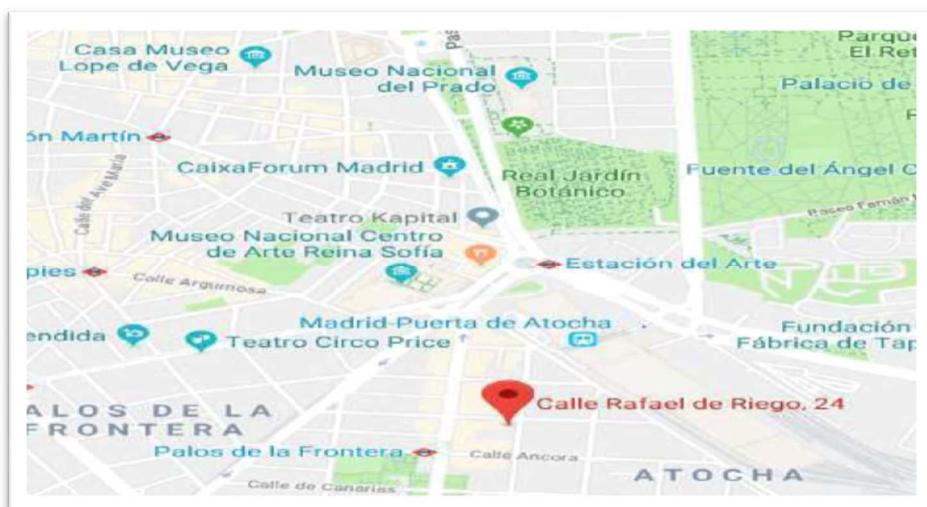
Las condiciones de arrendamiento acordadas con Urban Vida se componen de una renta fija mínima anual de 187 miles de euros con actualización anual al IPC, más una renta variable igual al 65% de los ingresos obtenidos del arrendamiento menos la renta mínima. La duración del contrato es de cinco años renovable automáticamente por periodos de dos años hasta un máximo de seis.

La deuda hipotecaria asociada a los edificios Arganzuela y Calatrava a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 3.710 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 6.000 miles de euros.

a-3. Rafael de Riego

Ubicación:



El edificio se encuentra ubicado en la calle Rafael de Riego nº 24, en el barrio de Palos de Moguer del distrito de Arganzuela de Madrid.

En las inmediaciones está el museo Reina Sofía, el museo del Prado y el Retiro. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con alguna oferta de oficinas y mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores.

Se encuentra a corta distancia de la parada de metro de Palos de la Frontera y a 800 metros de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km.

La salida de Madrid por la M-30 está a 15 minutos en coche.

Descripción:



El activo tiene 25 unidades de alojamiento. Éstas se clasifican en 15 viviendas de 1 habitación, 5 viviendas de 2 habitaciones y 5 estudios. Las viviendas tienen un tamaño medio de 45 m² y 65 m².

Actualmente, el edificio está en obras (las cuales estiman que finalicen en el primer trimestre de 2020) y cuenta con una superficie construida total de 1.886 m² distribuidos de la siguiente manera: sótano (188 m²), planta baja, primera, segunda, tercera y cuarta planta (320 m² cada una).

Las condiciones de arrendamiento se encuentran en negociación.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 2.163 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 0% al encontrarse el edificio en obras, tal y como se ha mencionado anteriormente.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 5.000 miles de euros.

a-4. Eraso

Ubicación:



El edificio se encuentra ubicado en la calle Eraso nº 5, en el distrito de Guindalera del barrio de Salamanca, Madrid.

En las inmediaciones está el Hospital La Princesa, la plaza de toros de Las Ventas y el IE Business School. El entorno inmediato es eminentemente residencial de calidad media alta, con alguna oferta de oficinas y sobre todo mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona.

Se encuentra a escasos metros de la calle Francisco Silvela y el metro Diego de León, y cerca del intercambiador de Avenida de América y la salida de Madrid por la A-2, por lo que la accesibilidad es muy buena tanto por transporte privado como público. El aeropuerto Madrid-Barajas – con conexiones a nivel mundial - se encuentra a 11km y 15min en coche.

Descripción:



Se inauguró en 2017, tras la remodelación total de una residencia religiosa entre 2016 y 2017. Cuenta con una Licencia de Actividad como Apartamentos Turísticos de 2 llaves con 60 plazas hoteleras, que el Ayuntamiento de Madrid le otorgó en diciembre de 2018.

El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales y con fachada de ladrillo oscuro, cuenta con una superficie construida destinada a la actividad de 1.556,48 m² distribuidos de la siguiente manera: semi sótano (235,81 m²), primera planta (233,89 m²), segunda planta (240,66 m²), planta ático (221,62 m²) y planta cubierta (69,32 m²). Igualmente cuenta con una planta sótano destinada a almacén y garaje (323 m²), con 5 plazas de aparcamiento. Entre sus instalaciones cuenta con un pequeño parking en la planta sótano, una recepción en la planta baja y un patio al aire libre en la parte posterior.

El activo tiene 22 unidades de alojamiento, clasificadas como 5 Estudios Estándar y 17 Estudios Deluxe. Éstos tienen un tamaño medio de 24 m² y 31 m² respectivamente. La diferencia entre ambas tipologías es la presencia de un sofá cama para dos personas más y un separador de cristal entre la zona de estar y dormitorio. Todas las unidades cuentan con un baño con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación.

Las condiciones de arrendamiento acordadas con Urban Vida se componen de una renta fija mínima anual de 169 miles de euros con actualización anual al IPC, más una renta variable igual al 65% de los ingresos obtenidos del arrendamiento menos la renta mínima. La duración del contrato es de cinco años renovable automáticamente por periodos de dos años hasta un máximo de seis.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 911 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 6.100 miles de euros.

a-5. Ribera de Curtidores

Ubicación



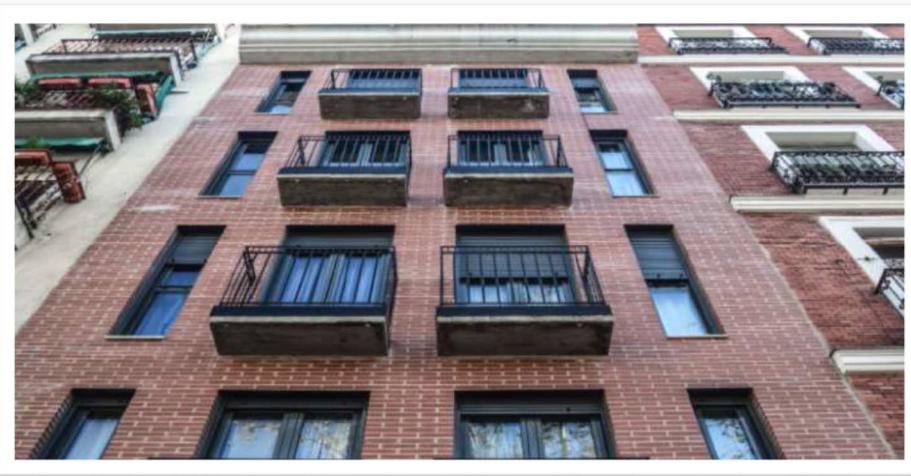
El edificio se encuentra ubicado en la calle Ribera de Curtidores nº 25, en el barrio de Embajadores del distrito centro de Madrid.

En las inmediaciones está la Plaza Mayor, el Palacio Real y el barrio de La Latina. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores.

Se encuentra a corta distancia de las paradas de metro de La Latina y Puerta de Toledo y a 2 km de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km.

La salida de Madrid por la M-30 está a 4,5km y 13 minutos en coche.

Descripción



El activo tiene 8 unidades de alojamiento y 1 local. Las unidades de alojamiento se clasifican como 5 Loft Superior y 3 viviendas de 1 habitación. Éstas tienen un tamaño medio de 35 m² y 40 m². Todas las unidades cuentan con un baño con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación. Dispone de ascensor.

El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales, es obra nueva y cuenta con una superficie construida total de 538 m² distribuidos de la siguiente manera: sótano (72,92 m²), planta baja (94,84 m²), primera, segunda, tercera y cuarta planta (120,54 m² cada una).

A fecha del presente Documento el edificio tiene licencia para uso residencial, y está en tramitación un Plan Especial para el cambio de uso a Hospedaje.

Las condiciones de arrendamiento acordadas con Urban Vida se componen de una renta fija mínima de 96 miles de euros con actualización anual al IPC, más una renta variable igual al 65% de los ingresos obtenidos del arrendamiento menos la renta mínima.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 937 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 2.300 miles de euros.

a-6. Vizcaya

Ubicación:



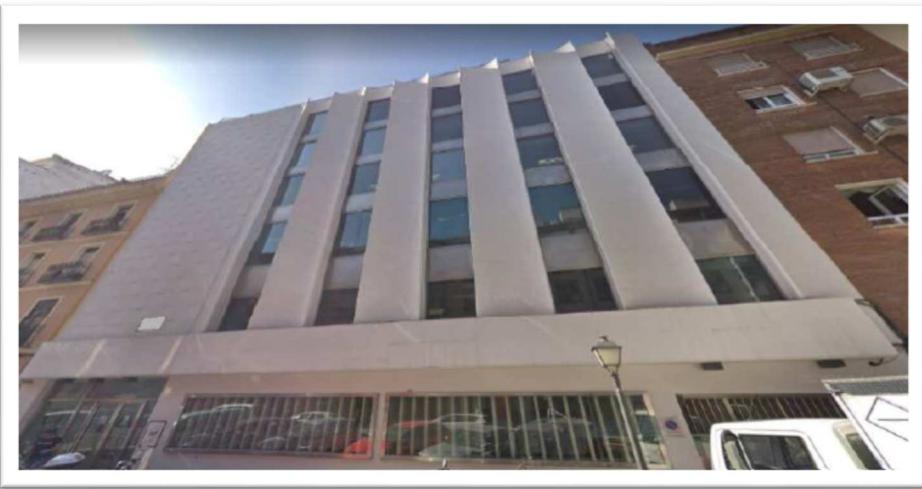
El edificio de oficinas se encuentra ubicado en la calle Vizcaya nº 12, en el barrio de Palos de Moguer del distrito de Arganzuela de Madrid.

En las inmediaciones está el museo Reina Sofía, el museo del Prado y el Retiro y varios puntos más de interés turístico en los alrededores. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con alguna oferta de oficinas y mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona.

Se encuentra a corta distancia de la parada de metro de Palos de la Frontera y a 800 metros de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km.

La salida de Madrid por la M-30 está a 15 minutos en coche.

Descripción:



El edificio cuenta con una superficie construida total de 4.413,05 m² distribuidos de la siguiente manera: planta sótano 2 (610 m²), planta sótano 1 (559,05 m²), planta baja (596 m²), primera, segunda, tercera, cuarta y quinta planta (436 m² cada una), sexta planta (363 m²) y torreón (70 m²). La planta sótano 1 cuenta con en 15 plazas de garaje con una superficie total de 559,05 m².

Las condiciones de arrendamiento acordadas con Spotahome se componen de una renta mensual de 38,2 miles de euros (excepto los dos primeros años que será de 32,4 miles de euros) con actualización anual al IPC. La duración del contrato es de cinco años desde la fecha de entrega del inmueble (1 de junio de 2017) de los cuales tres son de obligado cumplimiento.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 4.598 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 9.000 miles de euros.

B. CÓRDOBA

b-7. Leiva

Ubicación



El activo goza de una ubicación privilegiada en la calle Leiva Aguilar nº 10, en pleno centro histórico de Córdoba. Se trata de una calle sin acceso rodado, pero existe un parking privado a 3 minutos en coche de los apartamentos.

Se encuentra A 500 m de la Mezquita de Córdoba y 600 m de la Plaza de Las Tendillas, disfruta de una amplia oferta de gastronomía y puntos de interés turístico en los alrededores.

El acceso al activo desde la A-4 se realiza a través de la Avenida Conde de Vallellano, aunque después hay que realizar por calles estrechas. Se encuentra bien comunicado, a 2,4 km de la estación de tren y de autobuses de Córdoba, que están una al lado de la otra, y comunican con las principales capitales de provincia andaluzas y españolas.

Descripción



Los apartamentos se encuentran en una casa entre medianeras, de estilo tradicional andaluz que fue reformada para el uso actual. Cuenta con 3 plantas de altura sobre rasante y está rodeada de edificios similares de uso residencial.

La superficie total del activo es de 445,14 m², distribuidos de la siguiente manera: en la planta baja se ubican 2 apartamentos (142,05 m²), en la primera planta 5 apartamentos (210,23 m²) y en la segunda 1 único apartamento (59,2 m²). Además, cuenta con una cubierta de 6,1 m².

Las tipologías de alojamientos disponibles se clasifican en Habitación Doble (5 unidades), Habitación Cuádruple (1 unidad) y Loft (2 unidades), sumando un total de 8 unidades de alojamiento. Dichos alojamientos se encuentran en buen estado y presentan una decoración moderna.

En abril de 2017 se aprobaron las obras para la adecuación del edificio de apartamentos turísticos a hostal de 1*, y en junio de 2018 se aprobó la nueva licencia turística de hostal 1* por la Junta de Andalucía.

La Sociedad posee 8 apartamentos.

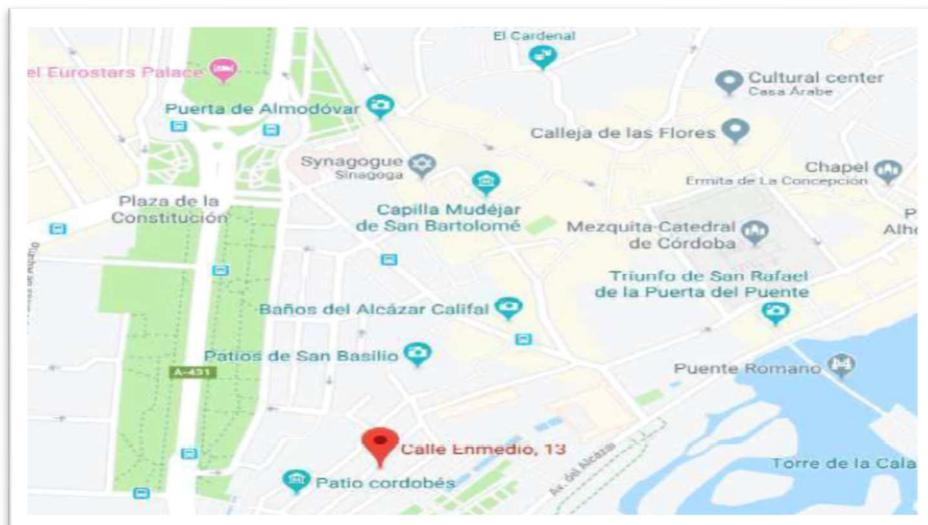
Las condiciones de arrendamiento acordadas con Urban Vida se componen de una renta fija mínima anual de 80 miles de euros con actualización anual al IPC, más una renta variable igual al 65% de los ingresos obtenidos del arrendamiento menos la renta mínima.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 367 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 1.000 miles de euros.

b-8. Enmedio

Ubicación



Los apartamentos se encuentran en la calle Enmedio nº 13, en el céntrico Barrio del Alcázar Viejo, en la zona sur del centro histórico de Córdoba. Se ubica a escasa distancia de la Mezquita, la Plaza de la Constitución y del río Guadalquivir.

El entorno inmediato es altamente residencial y cuenta con escasa presencia de comercios, aunque está a muy corta distancia a pie de las principales atracciones turísticas y zonas de restauración del centro histórico, al que se accede fácilmente a pie.

Se encuentra a 1km de distancia de la estación de trenes y autobuses de Córdoba, que comunican a la ciudad con las principales capitales de provincia andaluzas y españolas, y cerca de un parking público. El acceso con vehículo privado desde la A-4 se realiza a través de la Avenida Conde de Vallellano y hasta la calle Dr. Barraquer. A partir de ahí es necesario andar 150m para llegar a los apartamentos.

Descripción



El activo tiene una superficie útil de 543,72 m² construidos, y cuenta con 10 unidades de alojamiento distribuidas entre la planta baja (271,86 m²) y primera planta (271,86 m²). Se trata de la adecuación de una antigua casa andaluza de planta y estilo tradicional.

En la planta baja dispone de un patio andaluz al que tienen vistas todos los apartamentos, el zaguán principal, la recepción y 5 apartamentos de en torno a 32 m² de superficie cada uno. En la primera planta se encuentran los 5 apartamentos restantes, de características similares. Los 10 apartamentos se clasifican en 7 de tipología Loft y 3 de tipología apartamento de 1 dormitorio, con la única diferencia entre ellos siendo la separación de estancias mediante una pared en el caso de las unidades de 1 dormitorio. Todos ellos cuentan con cocinas modernas completamente equipadas, iluminación natural proveniente del patio y decoración moderna.

El proyecto básico de rehabilitación del inmueble en apartamentos se solicitó en diciembre de 2015 y en abril de 2018 se les otorgó la licencia de utilización como Apartamentos Turísticos en parcela residencial desde el Ayuntamiento de Córdoba.

La Sociedad posee 10 apartamentos.

Las condiciones de arrendamiento acordadas con Urban Vida se componen de una renta fija mínima anual de 108 miles de euros con actualización anual al IPC, más una renta variable igual al 65% de los ingresos obtenidos del arrendamiento menos la renta mínima.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 361 miles de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 100%.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 1.400 miles de euros.

C. MÁLAGA

c-9. San Juan

Ubicación:



El proyecto de apartamentos está ubicado en la calle San Juan nº 14, zona centro de Málaga, en pleno casco histórico. El edificio se encuentra en frente de la iglesia que da nombre a la calle, en un tramo peatonal con multitud de comercios en las inmediaciones y muy popular para el tránsito de turistas.

A escasos metros se encuentra la Catedral de Málaga, el río Guadalmedina, la comercial calle Larios y numerosos puntos turísticos y comerciales de la ciudad. Resaltar que existen gran cantidad de hoteles y apartamentos turísticos en las inmediaciones.

Se encuentra a 1,5 km de la estación de tren de Málaga María Zambrano y a 10 km del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El aeropuerto es el más importante de Andalucía, y tiene conexión con multitud de destinos nacionales e internacionales. El acceso con vehículo privado es complejo al ser una calle peatonal, aunque existen algunos aparcamientos relativamente cercanos.

Descripción



El activo se encuentra en obras (las cuales estiman que finalicen en septiembre de 2020), con el fin de construir un inmueble de nueva planta de forma conjunta con la rehabilitación integral de los inmuebles ubicados en calle San Juan 14 y Pasaje Comandante 3 y 6. El acceso a los apartamentos se efectuará por la calle Comandante.

El inmueble, una vez finalizado, contará con 16 apartamentos en una superficie total de 996,12 m² y la siguiente configuración: una planta baja con 4 unidades y una recepción, una primera y segunda planta con 4 unidades cada una, y una tercera y cuarta planta con 2 unidades cada una. 2 de las unidades serán estudios y 14 serán apartamentos de un dormitorio.

Los apartamentos tendrán una calidad alta y una decoración moderna. El plazo de ejecución de la obra será de 10 meses.

Las condiciones de arrendamiento se encuentran en negociación.

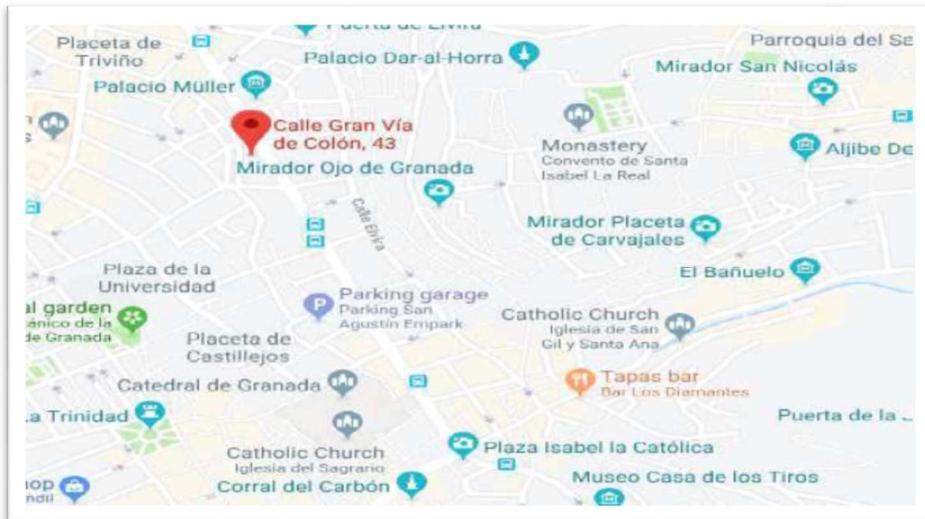
A 31 de diciembre el inmueble no tenía ninguna deuda hipotecaria asociada y el porcentaje de ocupación ascendía al 0% al encontrarse el edificio en obras, tal y como se ha mencionado anteriormente.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 1.600 miles de euros.

D. GRANADA

d-10. Gran Vía, 43

Ubicación

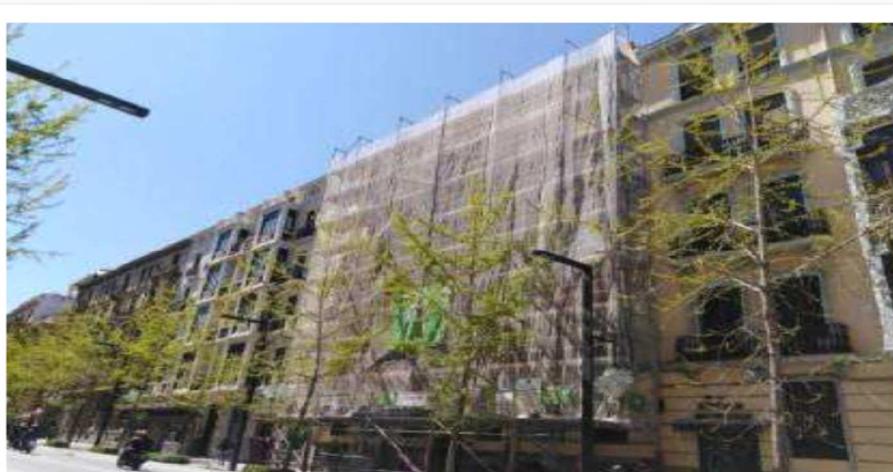


Situado en la Gran Vía de Colón nº 43 de Granada, el activo cuenta con una ubicación privilegiada al estar situado en una de las principales arterias del centro de la ciudad y con gran visibilidad.

Se encuentra en pleno distrito comercial de la ciudad, con gran oferta de tiendas y restauración en los alrededores, sobre todo en la zona cercana a la Plaza de Isabel la Católica. Otros puntos turísticos incluyen la Catedral de Granada a 500m y la Alhambra a 1,5km.

La accesibilidad es buena, contando con numerosas paradas de transporte público que facilitan el transporte por la ciudad. La estación de tren de la ciudad se encuentra a 1,3 km. El acceso con vehículo privado al inmueble es cómodo desde la A-44. El aeropuerto de Granada está a 35 minutos en coche, aunque las conexiones de este aeropuerto son limitadas.

Descripción



El proyecto se emplaza en un edificio protegido construido en 1909. La fachada principal del edificio da a la Gran Vía y la trasera a la calle Los Santos.

La superficie total construida es de 1.955,77 m² y se distribuyen de la siguiente manera: semisótano, planta baja, primera, segunda y tercera planta (337,42 m² cada una) y una cuarta planta con 268,66 m².

Los 27 apartamentos se clasifican en Loft Estándar (4 unidades), Loft Superior (1 unidad) y Apartamentos de 1 dormitorio (22 unidades). Los apartamentos tienen un tamaño medio que oscila entre los 40 y 50 m².

En septiembre de 2018 se concedió la Licencia Urbanística de Obra Mayor para la rehabilitación del edificio y se estima que las obras finalicen en a finales de julio de 2019 (aún sin finalizar a fecha del presente Documento).

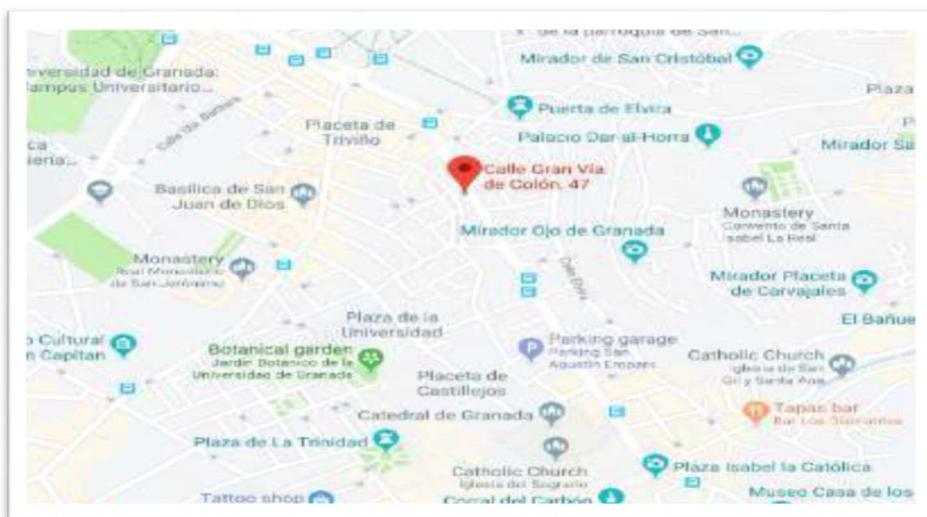
Las condiciones de arrendamiento se encuentran en negociación.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 1.414 millones de euros (ver apartado 12.1. del presente Documento) y el porcentaje de ocupación ascendía al 0% al encontrarse el edificio en obras, tal y como se ha mencionado anteriormente.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 4.200 miles euros.

d-11. Gran Vía, 47

Ubicación



Situado en la Gran Vía de Colón nº 47 de Granada, el activo cuenta con una ubicación privilegiada al estar situado en una de las principales arterias del centro de la ciudad y con gran visibilidad.

Se encuentra en pleno distrito comercial de la ciudad, con gran oferta de tiendas y restauración en los alrededores, sobre todo en la zona cercana a la Plaza de Isabel la Católica. Otros puntos turísticos incluyen la Catedral de Granada a 500m y la Alhambra a 1,5km.

La accesibilidad es buena, contando con numerosas paradas de transporte público que facilitan el transporte por la ciudad. La estación de tren de la ciudad se encuentra a 1,3 km. El acceso con vehículo privado al inmueble es cómodo desde la A-44. El aeropuerto de Granada está a 35 minutos en coche, aunque las conexiones de este aeropuerto son limitadas.

Descripción



El inmueble se encuentra actualmente dividido en viviendas, oficinas y locales de uso comercial en la planta baja y fue reformado hace aproximadamente 10 años.

Actualmente, el inmueble cuenta con 2 inquilinos que ocupan viviendas de uso residencial en las plantas 2º D y 4º D. Dichas viviendas tienen contratos de arrendamiento de renta antigua.

El inmueble se encuentra en obras (las cuales se estima que finalicen en septiembre de 2019) una vez terminado, contará con un total de 23 apartamentos clasificados en una, dos, cinco y seis habitaciones repartidos en planta semi sótano, plantas primeras a quinta y planta ática. En la planta baja se estima crear dos locales comerciales.

Los apartamentos serán modernos con decoración atractiva en base a la información aportada.

Las condiciones de arrendamiento se encuentran en negociación.

A 31 de diciembre el inmueble no tenía ninguna deuda hipotecaria asociada y el porcentaje de ocupación ascendía al 0% al encontrarse el edificio en obras, tal y como se ha mencionado anteriormente.

Según CBRE la valoración de este activo a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 4.700 miles euros.

Gestión de la Sociedad

La Sociedad firmó con fecha 27 de diciembre de 2018 un contrato de gestión (el “**Contrato de Gestión**”) con Daria Management, S.L., la Sociedad Gestora; Daria por el cual se delegan en la Sociedad Gestora, entre otras, como principales funciones las de: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra (iii) gestionar los inmuebles adquiridos e (iv) informar a la Sociedad de todos los aspectos materiales. Por lo tanto, se debe entender que la viabilidad y rentabilidad de la Sociedad vendrá delimitada por la capacidad de ofrecer alternativas de inversión y optimización de la gestión de los activos que haga la Sociedad Gestora en la prestación de las funciones que le han sido delegadas en virtud del Contrato de Gestión.

Dada la relevancia que pueden llegar a tener los acuerdos de gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora en la obtención del resultado de Persépolis, a continuación, se exponen los aspectos más significativos del Contrato de Gestión a tener en cuenta por los inversores a la hora de evaluar y establecer sus criterios de inversión en la Sociedad.

Aspectos relativos a la estrategia y política de inversiones y desinversiones

El Contrato de Gestión prevé que la Sociedad Gestora sea la única facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición e inversión en activos por parte de la Sociedad, con sujeción a la política de inversiones, tipología de activos y demás términos y condiciones de la inversión acordados.

Aspectos relativos a la remuneración de la Sociedad Gestora

Management Fee:

La Sociedad Gestora recibirá anualmente una remuneración fija igual al 1,25% del NAV (calculado por un experto independiente) de la Compañía menos 50.000 euros que corresponden al pago fijo de doña Mitra Ghamsari.

Performance Fee:

Tendrá lugar en cada uno de estos eventos: (i) incorporación a negociación de la Compañía en el MAB; (ii) una vez que haya tenido lugar la incorporación a negociación de la Compañía en el MAB, el 31 de diciembre de cada uno de los años siguientes; o (iii) liquidación de la Compañía o venta de al menos el 80% de las acciones de la Compañía (o de activos de la Compañía que representen al menos el 80% de los activos totales).

Para el cálculo del Performance Fee son necesarios los siguientes conceptos:

- a) “Rentabilidad del Accionista” será la suma de (i) el aumento en el NAV de la Compañía desde la última fecha en que se pagó la Performance Fee, o desde 31 de diciembre de 2017 para el período inicial (cada uno de esos períodos serán en adelante el “Período de cálculo”) menos los ingresos netos recibidos por la Compañía 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 hecha en el Periodo de cálculo.

- b) "Tasa de Rentabilidad del Accionista" para un determinado año se calculará como la tasa de retorno compuesta efectiva anualizada resultante de dividir la Rentabilidad del Accionista para el Período de Cálculo entre el NAV de la Compañía a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al Periodo de Cálculo.
- c) "High Water Mark" será la más alta entre (i) el NAV al 31 de diciembre de 2017 o, después del 1 de enero de 2020, el NAV a 31 de diciembre del año que es dos años anterior a la fecha de cálculo; y (ii) el NAV al 31 de diciembre del año más reciente en la cual se pagó un 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 derivados de cualquier emisión de nuevas acciones realizada durante ese año.

El Performance Fee se devengará si se cumplen las siguientes condiciones: (i) que la Tasa de Rentabilidad del Accionista supere el 10%; y (ii) la suma del NAV de la Sociedad el 31 de diciembre de dicho año y el total de dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma de remuneración o distribución a los accionistas realizada en el Período de Cálculo o en cualquier año anterior desde el año más reciente respecto del cual se pagó un Performance Fee pagadero supere la "High Water Mark".

El Performance Fee ascenderá hasta el 20% de la Rentabilidad del Accionista y se calculará de acuerdo con la siguiente cascada:

- a) Rentabilidad Preferente de los Accionistas: Primero, el 100% de la Rentabilidad del Accionista corresponderá a los accionistas de la Sociedad hasta que hayan recibido de forma acumulada una Tasa de Rentabilidad del Accionista del 10%.
- b) 50/50 Split: Una vez que los accionistas alcancen una Tasa de Rentabilidad del Accionista superior al 10%, la Sociedad Gestora recibirá el 50% de la Rentabilidad del Accionista adicional, hasta que el total de los importes recibidos por el Sociedad Gestora equivalga al 20% de la Tasa de Rentabilidad del Accionista.
- c) 80/20 Split: después de que la Sociedad Gestora haya recibido una Rentabilidad del Accionista igual al 20% de la Tasa de Rentabilidad del Accionista, la Sociedad Gestora recibirá el 20% de la Rentabilidad del Accionista adicional mientras que los accionistas de Persépolis recibirán el 80% restante.

El Performance Fee se pagará en efectivo. Sin embargo, la Sociedad Gestora tendrá derecho a determinar que dicho pago se efectúe con nuevas acciones de la Compañía con un período de bloqueo de dos años.

A modo resumen, incluimos la siguiente tabla en que se detalla la rentabilidad de cada una de las partes tal y como define la anterior cascada:

	Rentabilidad total	Accionistas	Daria	% de Daria s/ Rent. Total
a) Rentabilidad Preferente de los Accionistas	1	1	0	0%
	2	2	0	0%
	3	3	0	0%
	4	4	0	0%
	5	5	0	0%
	6	6	0	0%
	7	7	0	0%
	8	8	0	0%
	9	9	0	0%
	10	10	0	0%
b) 50/50 Split:	11	10,5	0,5	5%
	12	11	1	8%
	13	11,5	1,5	12%
	14	12	2	14%
	15	12,5	2,5	17%
	16	13	3	19%
	16,667	13,333	3,333	20%
c) 80/20 Split	17	13,6	3,4	20%
	18	14,4	3,6	20%
	19	15,2	3,8	20%
	20	16	4	20%

A continuación, se incluye un ejemplo a efectos ilustrativos del Management Fee y del Performance Fee (las cifras utilizadas son ficticias, y no están basadas en ninguna valoración real.):

Management Fee	Importe €
NAV	37.907.927
1,25% S/NAV	473.849
Pago a doña Mitra Ghamsari	-50.000
Management Fee	423.849
Management Fee Trimestral	105.962
Performance Fee	Importe €
Nº de acciones	23.343.223
NAV por acción cuando se pagó el último PF	1,63
Precio acc. necesario para una rentabilidad del 10%	1,79
NAV actual por acción	1,92
Rentabilidad por el incremento de la acción (1,92 - 1,63)*nº acc.:	6.769.535
a) Rentabilidad preferente de los acc. (10% rentabilidad)	3.804.945
b) 50/50 Split (13,34% acc y 3,34% Daria) Límite => 20% de la rentab. Accionista	1.268.315
Importe devengado por Daria	1.268.315
Importe devengado por los accionistas	1.268.315
c) 80/20 Split:	
Importe pendiente	427.959
Importe devengado por Daria (20%)	85.592
Importe devengado por los accionistas (80%)	342.367
Total Daria	1.353.907
Total accionistas	5.415.628
Total devengado	6.769.535

Plazo y resolución del Contrato de Gestión

Duración inicial: este acuerdo tendrá una duración inicial de diez años a partir de la fecha de su firma, que podrá ser prorrogado por períodos consecutivos de cinco años por mutuo acuerdo entre las partes.

Finalización anticipada: este acuerdo puede ser rescindido anticipadamente por la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

- a) A discreción de la Sociedad Gestora, mediante notificación con un año de antelación a la Sociedad

- b) A discreción de la Sociedad, mediante notificación con un año de antelación a la Sociedad Gestora.
 - (i) Siempre que esta decisión sea aprobada por mayoría simple y en el caso de que la Sociedad Gestora haya (i) cometido una negligencia grave, fraude o intencionada mala conducta, cuando tal incumplimiento sea material y no haya sido subsanado en un plazo de quince días hábiles siguientes a la correspondiente solicitud escrita enviada por la Sociedad; y/o (ii) violado materialmente este acuerdo, siempre que tal incumplimiento haya dado lugar a consecuencias para la Compañía de carácter material y haya sido determinado como tal por un órgano judicial o resolución arbitral.; o
 - (ii) Siempre que esta decisión sea aprobada con un voto afirmativo del 90% de las acciones que representan del capital social de la Sociedad.
- c) Por mutuo acuerdo de las partes.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un activo inmobiliario en arrendamiento queda vacante, la Sociedad incurría principalmente en dos tipologías de coste:

- a) Costes de comercialización: la Sociedad Gestora, Daria, tiene personal propio para la comercialización de los inmuebles (ver apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo), por lo que no contrata agencias o intermediarios adicionales.
- b) Coste de mantenimiento y renovación, con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. Por regla general estos trabajos no requieren un volumen de inversión relevante, salvo en el caso de que se adquieran activos ya arrendados y se produzca un cambio de arrendatario. Como se ha mencionado en el apartado 2.6.1., seis de los once edificios están arrendados al mismo cliente, Urban Vida, el cual se ha comprometido a devolver los activos en perfecto estado de reparación teniendo en cuenta el desgaste normal del activo.

En los ejercicios 2017 y 2018 la Sociedad no ha incurrido en costes de puesta en funcionamiento derivado del cambio de arrendatarios.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad, comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley Ley 11/2009 de 26 de octubre de las Sociedades Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Ley de SOCIMIs). En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

Posteriormente, en la Junta celebrada el 20 de diciembre del 2018 se aprobó el cambio de denominación para incluir en la denominación la abreviatura SOCIMI, S.A. manteniendo el mismo

domicilio social. El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, como consecuencia, de la adquisición, titularidad, obtención de rentas y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo. Esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

Fiscalidad de las SOCIMIs

Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades: Las SOCIMIs están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS"). De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

Objeto Social

El objeto Social de las SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el Capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;
- c) la tenencia de participaciones en el Capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto Social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Forma jurídica

La SOCIMI, debe revestir la forma Social "Sociedad Anónima" y sus acciones deberán ser nominativas y de una sola clase. El Capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros.

La sociedad debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

i. Inversión

- a) La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:
- b) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- c) estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario;
- d) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres años desde su adquisición o
- e) en participaciones en el Capital en otras entidades análogas a las SOCIMI.

La interpretación efectuada por la Dirección General de Tributos (“DGT”) a este respecto establece que el requisito de inversión del activo debe estar referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles detallados en la Ley SOCIMI, con las exclusiones previstas en dicha ley, no incluyendo, por tanto, a efectos del cómputo de los activos incluidos en el 80% los derechos de cobro o activos análogos aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia. No obstante, a estos efectos, según la interpretación administrativa, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberían computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, no suponen ninguna minoración de la inversión realizada.

ii. Procedencia de las rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder del arrendamiento de los bienes afectos a tal actividad o de los beneficios derivados de la participación en otras entidades similares a las SOCIMI. Según la interpretación efectuada por la DGT, a efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años incluyendo el tiempo

por el que ha estado ofrecido en arrendamiento con un máximo de un año. Este plazo de 3 años se computará: a) Desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado; o b) Desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

iv. Distribución de Resultado.

Porcentajes de preceptiva distribución Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles obligatorias que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto Social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

v. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

Régimen Fiscal de la Sociedad

Las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS son:

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- ii. Las SOCIMIs no podrán compensar bases imponibles negativas, por tanto, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general del 25% a partir del ejercicio 2016 en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo inicial de tres años en las condiciones detalladas en el apartado anterior. El incumplimiento del requisito de permanencia, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y tributarán al tipo general de gravamen.
- iv. El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y al tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vi. La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el Capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "Socios Cualificados"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de auto liquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- vii. El gravamen especial no resulta de aplicación por la parte de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a SOCIMIs o a entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto Social que las SOCIMIs y a las que les sea de aplicación el régimen especial.
- viii. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad

Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero. x.

- ix. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- x. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen) y también existen disposiciones específicas para las SOCIMIs que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-ADJ”)

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

i. Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del Capital mobiliario. Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2018 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 y hasta 50.000 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros). Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% en la actualidad), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante “EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, que procedan de reservas o resultados a los que les haya sido de aplicación el régimen especial, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general (25% de 2018 en adelante). No les es de aplicación la exención para evitar la doble imposición contenida en el artículo 21.1 de la LIS. Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en la actualidad) sin que le sea de aplicación la excepción contenida en el artículo 61 del reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales. La obligación de retención no existirá respecto de aquellos perceptores que cumplan los requisitos para ser SOCIMI's.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF). Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 19% en la actualidad). Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto Social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sujetas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión.

Los inversores que tengan derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición o a la aplicación del régimen especial previsto para sociedades matrices tendrán derecho a la exención o tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor. Cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en el Reino de España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores. De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% a partir del año 2016 y en los años siguientes y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades

depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión. Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no interviniieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en el Reino de España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010. En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en el Reino de España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el Capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por del artículo 37 de la LIRPF). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRPF.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones). Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el Capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS). Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF). Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en el Reino de España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en la actualidad).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el Capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1. i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR. El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor. De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto. No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma. En consecuencia, para el periodo impositivo 2018, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. Según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018, se restablece, con efectos desde el 1 de enero de 2019, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. No es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio

2019, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma. Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en el Reino de España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2016 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en el Reino de España. En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato. Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales. Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%;

una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.
3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en el Reino de España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en el Reino de España. En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto del Reino de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicito situados en el Reino de España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «intervivos», los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD. v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

El proyecto de la Sociedad consiste en la creación de un portfolio de entre 22-35 edificios residenciales, preferiblemente ubicados en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, en zonas con una amplia demanda y con expectativas de desarrollo en el corto – medio plazo, mediante la adquisición de edificios completos y su posterior rehabilitación y comercialización para arrendamiento, buscando maximizar los retornos de la inversión realizada y lograr una TIR de aproximadamente un 15%-20% sobre dicha inversión, todo ello gracias a la transformación de propiedades en activos optimizados. Fundada en 2014 la Sociedad ha conseguido sus resultados basados en tres pilares: 1) elección de activos, 2) transformación profunda y 3) operación eficiente.

La principal contribución de valor de Persépolis está relacionada con una profunda transformación de los activos, que abarca todas las áreas de creación de valor, desde la adaptación al uso más adecuado hasta una rehabilitación muy exigente bajo unos estándares de calidad representativos de la marca. La Sociedad ha desarrollado para tal fin un manual de diseño que es denominador común en todas las actuaciones.

También se incorpora una visión tecnológica a todo el proceso que permite la máxima eficiencia a lo largo del ciclo de vida del activo.

Todo esto es posible gracias a un equipo altamente profesional con una clara vertiente tecnológica que permite un entendimiento de los activos inmobiliarios en su sentido más amplio, teniendo en cuenta el objetivo final del servicio social.

A su vez, le permite tener un producto versátil y adaptable, mucho más eficiente, rentable y resistente a la volatilidad que ofrece el producto inmobiliario tradicional.

A fin de conseguir los objetivos indicados anteriormente, el proceso completo que sigue la Sociedad para cada activo abarca el análisis de mercado, la adquisición del activo inmobiliario, su gestión urbanística y legal, su financiación, su posterior renovación y su arrendamiento. Para considerar una adquisición de activos inmobiliarios como una inversión válida en el marco de la política inversora, cada una de dichas propuestas planteadas por la Sociedad Gestora deberá cumplir con los parámetros definidos a continuación para ser aprobadas por Persépolis:

- Inmuebles de uso residencial orientados a arrendatarios de clase media-alta. Siempre que sean edificios completos para obtener una ventaja competitiva frente al resto de posibles compradores. Esto se consigue mediante la identificación muchas oportunidades con una importante labor de filtrado y selección, y a la colaboración con una amplia red de colaboradores en labor de captación de activos.
- Edificios con una superficie total construida mínima de 800 m², llegando hasta unos 4.500 m².

- Activos cuyo uso característico sea el residencial, pero a su vez tengan cierta flexibilidad urbanística que, mediante las correspondientes tramitaciones de cambio de uso, permitan una mayor versatilidad en los alquileres, para así dar cobertura a todas las modalidades de demanda, y poder ser más competitivos comercialmente en cualquier punto del ciclo económico de los activos.
- Propuesta con un rendimiento proyectado de aproximadamente un 15% de TIR sobre la inversión requerida
- Activos donde se pueda aportar gran valor añadido (value added): Activos que necesiten una inversión inicial en reacondicionamiento y mejora, incluso transformación urbanística/legal, para conseguir una mejora de las rentabilidades, a través de acceder a segmentos de demanda con mayor poder adquisitivo.
- Geografía: edificios localizados en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con expectativas de desarrollo en el corto – medio plazo. Los inmuebles se localizaban en las zonas más céntricas de Madrid y Córdoba en una primera fase de inversión (8 activos). Progresivamente se ha tenido como objetivo la diversificación de la cartera de activos mediante la adquisición de activos en las áreas metropolitanas de Málaga y Granada (3 activos). En un futuro, el objetivo se centra en las ubicaciones ya incorporadas, así como en otras capitales donde haya una potencial demanda de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias de las cuales la Sociedad Gestora tiene conocimiento y que cumplen los criterios definidos anteriormente, son propuestas al Consejo de Administración para su aprobación siempre y cuando el importe de la inversión, supere el 15% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.

Por otro lado, hay que indicar que la Sociedad Gestora podrá presentar a la Sociedad inversiones inmobiliarias que, aunque no cumplan con los parámetros de inversión, puedan ser consideradas como interesantes para la Sociedad.

La intención de la Sociedad es invertir hasta 200 millones de euros de capital.

Estrategia de apalancamiento:

Con el objetivo de incrementar la rentabilidad del accionista y de obtener rentabilidades superiores a las inicialmente marcadas, la Sociedad contempla un apalancamiento controlado. Los pilares fundamentales de la política de financiación son los siguientes:

- ✓ El objetivo de apalancamiento máximo de la Sociedad es del 50%, representado por el endeudamiento total de la Sociedad en relación al valor razonable total de la cartera de activos (de acuerdo a la más reciente valoración de activos disponible).

- ✓ Preferentemente se optará por financiación específica sobre activos inmobiliarios al objeto de no comprometer otros activos de la Sociedad.
- ✓ Siempre se dará prioridad a la financiación a tipos fijos o, en su caso, se tendrá en consideración la utilización de coberturas cuando se considere adecuado, para mitigar el riesgo de tipo de interés.
- ✓ Siempre se optará por la elección de financiación con calendarios de amortización que estén alineados con el crecimiento previsto y la estrategia de la Sociedad, con el fin de permitir una distribución de dividendos, cumpliendo con la normativa de SOCIMI, estable y recurrente a la vez que hacer frente al servicio de la deuda.

Estrategia de rotación de activos:

El número de años a lo largo de los cuales se espera que los activos se conserven en la cartera puede variar dependiendo de, entre otros factores, las condiciones del mercado, la composición de la cartera y el grado de maduración de cada activo en particular, siendo el periodo medio de 5 años.

Cualquier futura rotación de activos estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen fiscal especial SOCIMI, incluido el periodo de titularidad mínimo de tres años, salvo que la Sociedad Gestora o Consejo de Administración decidan otra cosa atendiendo a razones estratégicas.

Actividades distintas de las inmobiliarias

A fecha de publicación del presente Documento Informativo, la Sociedad no realiza actividad distinta a la de adquisición y transformación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 4 de julio de 2019, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la valoración de CBRE, ni el resultado de la misma.

CBRE ha llevado a cabo una valoración de los fondos propios de la Sociedad empleando la metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el

método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración incluye las siguientes consideraciones a destacar:

El contrato de arrendamiento firmado entre Persépolis y Urban Vida para la explotación de activos en régimen de alquiler no se ha asumido a efectos de la valoración debido a diversas divergencias encontradas que se resumen a continuación:

- (i) Para los activos en explotación bajo el uso terciario – hospedaje no se ha asumido el contrato existente ya que éste se encontraba en negociación a fecha de valoración, con el objetivo de incluir algunos inmuebles nuevos no incluidos en el contrato inicial y renegociar las rentas.
- (ii) CBRE ha valorado las propiedades en rentabilidad de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos para el alquiler de viviendas.

Ajustes realizados:

Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material

CBRE valoró la cartera a 31 de diciembre de 2018, bajo normativa RICS utilizando el método de descuento de flujos de caja con un período proyectado de 5 años y aplicando diferentes tasas de descuento y exit yields para el valor del terminal dependiendo de las características de cada activo. Los valores concluidos por el tasador en su informe de valoración de activos de fecha 15 de mayo de 2019, son los siguientes:

Edificio	Tasa de descuento	Exit Yield RMG	Exit Yield RV	Valoración (€ miles)	Superficie (m ²)	€/m ²
Calle Arganzuela, 3	6,12%	4,00%	4,00%	6.000	1.642	3,7
Calle Calatrava, 18	6,11%	4,00%	4,00%	6.600	1.847	3,6
Calle Rafael de Riego, 24	6,61%	4,00%	4,00%	5.000	1.886	2,7
Calle Ribera de Curtidores, 25	6,18%	4,00%	4,00%	2.300	538	4,3
Calle Vizcaya, 12	6,50%	5,00%	5,00%	9.000	4.413	2,0
Calle Gran Vía de Colón, 43	7,31%	4,50%	5,75%	4.200	1.956	2,1
Calle Gran Vía de Colón, 47	7,28%	4,50%	5,75%	4.700	2.428	1,9
Calle Eraso, 5	6,00%	4,25%	5,50%	6.100	1.556	3,9
Calle Leiva Aguilar, 10	6,75%	5,00%	6,25%	1.000	445	2,2
Calle En medio, 13	6,75%	5,00%	6,25%	1.400	544	2,6
Calle San Juan, 14	6,26%	4,50%	5,75%	1.600	996	1,6

RMG: Renta Mínima Garantizada

RV: Renta Variable

Total	47.900	18.251

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, CBRE ajusta

el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2018

€	VNC	Valor de mdo	Plus valía
Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	37.122.670	47.900.000	10.777.330

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,50%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

€	VNC	Valor de mdo	Plus valía
Rango Bajo	37.122.670	43.300.000	6.177.330
Rango Central	37.122.670	47.900.000	10.777.330
Rango Alto	37.122.670	53.200.000	16.077.330

Impuestos

Dada la vocación no vendedora de la Sociedad dentro del plazo de tres años desde su constitución como SOCIM establecido para estar exenta de impuestos en la venta de activos y al no disponer de valor de mercado en el momento de acogerse al régimen de SOCIMI, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos).

En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha del informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de 550 miles de euros.

Por otro lado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el balance de situación a 31 de diciembre de 2018 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis ha sido necesario ajustar:

Gastos de formalización de deudas

Gastos de formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras.

Periodificaciones a corto plazo

Las periodificaciones a corto plazo corresponden a gastos anticipados. La suma total de este ajuste está recogido en el balance bajo la partida “periodificaciones a corto plazo”.

Costes de estructura

Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 190.000 euros al año y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y

capitalizados a perpetuidad el año 10. En estos costes de estructura no se han considerado los costes que Persépolis asume por los honorarios pagados a la Sociedad Gestora. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

€	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357
Periodificaciones a corto plazo	-67.858	-67.858	-67.858
Costes de estructura	-2.122.000	-2.068.000	-2.017.000

El análisis de CBRE concluye con un valor para los fondos propios de la Sociedad de entre 32,6 y 42,6 millones de euros.

€	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Equity	28.767.478	28.767.478	28.767.478
Valor de mercado de los activos inmobiliarios	43.300.000	47.900.000	53.200.000
Valor neto contable de los activos inmobiliarios	-37.122.670	-37.122.670	-37.122.670
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	6.177.330	10.777.330	16.077.330
Valor neto ajustado	34.944.808	39.544.808	44.844.808
- Periodificaciones	-67.858	-67.858	-67.858
- Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357
- Costes de estructura	-2.122.000	-2.068.000	-2.017.000
Valor del equity	32.557.593	37.211.593	42.562.593
Valor del equity redondeado	32.558.000	37.212.000	42.563.000

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el borrador del informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la sociedad a 31 de diciembre de 2018, cuya versión definitiva (la cual no ha sufrido ningún cambio) se emitió con fecha 4 de julio de 2019, el Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de junio de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 1,70 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 39.683.479 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde su constitución, Persépolis ha seguido una estrategia de crecimiento basada en la gestión del portfolio de activos inmobiliarios con el objetivo de incrementar su valor y los rendimientos de su explotación, aumentando así la rentabilidad de los accionistas, mediante la inversión en activos inmobiliarios, su posterior renovación y su arrendamiento.

Todas las propuestas de inversión de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de negocio específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un minucioso análisis de la demanda.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

Entrada en el mercado inmobiliario en un momento atractivo del ciclo

La Sociedad ha adquirido de forma progresiva activos en las ciudades de Madrid, Córdoba, Granada y Málaga en un momento óptimo del ciclo inmobiliario, que hace atractivas las inversiones en proyectos de alquiler, por la demanda existente y por las rentabilidades esperadas.

De igual forma, gracias a un sistema profesionalizado de transformación de los activos, la compañía puede acceder a interesantes inversiones con menor competencia y atractivas rentabilidades.

Selección de activos

La inversión se enfoca en ubicaciones privilegiadas, donde existe una importante demanda de alquiler, a ser posible sobre activos donde se puede aportar un alto porcentaje de valor añadido, a través de una transformación profunda que puede comprender desde el acondicionamiento constructivo hasta la gestión legal o urbanística, a través de la cual se consiga actualizar o liquidar arrendamientos y se encuentre el uso óptimo de los edificios. Gracias a esta gestión activa, se consiguen atractivas rentabilidades.

Tecnología

La tecnología se aplica en todo el proceso de gestión de los activos, en muchos casos como uso del dato, tanto interno como externo, para la toma de decisiones; en otros, como valor añadido aplicado directamente sobre el activo, algo que directamente impacta sobre la percepción del producto. A continuación, se exponen las diferentes áreas de trabajo de la compañía.

- Análisis del mercado previo a estudio de inversiones. Mediante el comportamiento predictivo o Smart Data, se pueden reconocer los hábitos, tendencias y gustos de los futuros arrendatarios de manera agregada y personalizada. El uso de esa información será muy valioso a la hora de estudiar inversiones o analizar transformaciones en los activos.
- Proceso de diseño, constructivo y mantenimiento. BIM, modelos energéticos, industrialización, digitalización y estandarización del proceso constructivo, hacen que las fases de diseño, construcción y mantenimiento sean más eficientes, además de elevar los niveles de calidad en cada una de ellas.
- Gestión eficiente de los activos. El uso de software de gestión energética y de eficiencia, gestión remota, métricas de uso por sensores, trazabilidad y posterior uso de esos datos, mejorarán la eficiencia del edificio y reducirán la huella de carbono, haciendo los activos más sostenibles.

- Mejora de la experiencia del arrendatario. Se entiende la tecnología como una ayuda para mejorar la comunicación y los servicios. De tal forma se empiezan a implementar soluciones de accesibilidad digital, gestión de uso en remoto, gestión de conserjería para ocupante, etc.

Asesores con experiencia en el mercado inmobiliario y en el mercado internacional financiero y de inversiones

Una interesante variedad de asesores colaboran activamente con Persépolis, permitiendo la generación de economías de escala y aportación de buenas prácticas ya contrastadas en otros proyectos. De igual forma aportan una visión inmobiliaria y financiera internacional que ayuda en el análisis macroeconómico, base para la toma de decisiones estratégicas.

Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración aportan a la Sociedad su conocimiento del sector inmobiliario, mediante la participación en la toma de decisiones en las inversiones y en el modelo de gestión. Ello permite tener una visión muy amplia del sector para cualquier cuestión estratégica de la empresa, a su vez que interesantes sinergias.

Gestora, Daria Management, S.L.

Además de la propia experiencia del Consejo de Administración, la compañía cuenta con una sociedad gestora, que provee a la Sociedad de todos los recursos necesarios para la gestión integral de los activos. Su alcance comprende la identificación de oportunidades, su análisis de viabilidad, financiación, transformación, comercialización, gestión y mantenimiento del activo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

No aplica.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Persépolis no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los activos inmobiliarios en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

Todos los edificios en rentabilidad poseen licencia Urbanística Municipal residencial, residencial comunitario o de terciario hospedaje. Adicionalmente, la mayoría de las viviendas y todos los apartamentos están inscritos en el registro de Turismo de cada Comunidad Autónoma (ver el apartado 2.6.1. del presente Documento para más detalle).

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad ha pasado de tener 5 edificios en alquiler en el año 2017, a tener 7 edificios operativos en 2018. A pesar de este incremento, se ha mantenido el nivel de ingresos, entorno a los 990 miles de euros, debido al cambio de modelo de gestión, por el cual la Sociedad ha trasladado la gestión de su actividad principal, el alquiler de pisos turísticos a la sociedad Urban Vida. Esta sociedad dispondrá de los inmuebles de Persepolis en régimen de arrendamiento, recibiendo una contraprestación fija y otra variable diferente para cada inmueble.

Urban Vida por su parte alquilará los apartamentos a turistas para estancias cortas, a clientes corporativos y a espacios *coliving* enfocados a estudiantes.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, seis de los once edificios se encuentran en la Comunidad de Madrid, sin que esto suponga ninguna debilidad, ya que desde el punto de vista de evolución del mercado inmobiliario se trata de una de las zonas que presentan unas mayores expectativas de crecimiento. Del resto de edificios, dos se encuentran en Córdoba, dos en Granada y uno en Málaga.

El detalle de ingresos por edificio a 31.12.2017 y 31.12.2018 es el siguiente:

€ miles	2017	% s/total	2018	% s/total
Edificio Arganzuela	325	33%	244	25%
Edificio Calatrava	440	44%	285	29%
Edificio Eraso	8	1%	206	21%
Edificio Leiva Aguilar	90	9%	82	8%
Edificio En medio	132	13%	109	11%
Edificio Ribera de Curtidores	-	-	62	6%
(Devoluciones)	(5)	-	-	-
Total	990	100%	988	100%

La reducción en los ingresos, en los edificios Arganzuela, Calatrava, Leiva y Enmedio, es debido al cambio de modelo de gestión. Por otra parte, el incremento en los ingresos de Eraso, de 8 miles de euros en 2017 a 206 miles de euros en 2018 es debido a que el edificio inicio las operaciones en diciembre de 2017, de manera que los ingresos en 2017 se corresponden únicamente con los de ese mes de diciembre. En abril de 2018, Ribera de Curtidores inició su actividad, alcanzando ingresos por valor de 62 miles de euros durante 2018.

La disminución en un 91% de los aprovisionamientos se debe al cambio de modelo de gestión que se inicia a partir de febrero de 2018, de manera que dichos gastos no serán recurrentes a futuro.

En relación a la posible concentración de proveedores principalmente corresponden a terceros contratados para suministro de electricidad, vigilancia, mantenimiento y limpieza o la prestación de servicios de auditoría y relacionados con los asesores del proceso de incorporación al MAB. Los cinco principales proveedores a 31 de diciembre de 2018 han sido:

€ miles	2018
IC-10 Proyectos Técnicos, S.L.	1.311
Daria	319
Servicool Rehabilitaciones, S.L.	156
Cuatrecasas	126
Proteyco Iberica	100
Total	2.012

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado hasta la fecha inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero. La Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

Todos los inmuebles propiedad de la Sociedad cuentan con su correspondiente Certificado de Eficiencia Energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año.

Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera del ejercicio 2018 de la Sociedad incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes cuentas anuales auditadas por Grant Thornton, a partir de sus registros contables.

Las cuentas anuales abreviadas individuales de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de auditoría de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo.

A continuación, se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de la Sociedad, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

- a) Balance de situación

Activo:

€	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE	12.515.306	22.554.648	37.279.893
Inmovilizado intangible	5.647	8.258	10.404
Inmovilizado material	410.093	485.959	520.121
Inversiones inmobiliarias	12.044.774	22.001.389	36.602.549
Inversiones financieras a largo plazo	-	4.251	92.029
Activos por impuesto diferido	54.791	54.791	54.791
ACTIVO CORRIENTE	7.524.818	3.150.947	7.429.965
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	631.842	291.614	1.239.358
Inversiones financieras a corto plazo	1.530.779	820.049	611.202
Periodificaciones a corto plazo	175.093	82.139	67.858
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.187.104	1.957.145	5.511.548
TOTAL ACTIVO	20.040.125	25.705.595	44.709.859

Inversiones inmobiliarias:

€	Saldo a 01.01.16	Entradas / dotación	Saldo a 31.12.16	Entradas / dotación	Saldo a 31.12.17	Entradas / dotación	Saldo a 31.12.18
Terrenos y construcciones	7.766.157	4.339.576	12.105.733	10.023.090	22.128.823	14.720.039	36.848.862
Amortización acumulada	(17.310)	(43.649)	(60.475)	(66.475)	(127.434)	(118.879)	(246.313)
Valor Neto Contable	7.748.847	4.295.927	12.045.258	9.956.615	22.001.389	14.601.160	36.602.549

Las Fincas adquiridas con anterioridad al ejercicio 2016 son las siguientes:

- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 52.059 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 94.955 euros.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 144.794 euros.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 12.223 euros.

Adicionalmente, con anterioridad al ejercicio 2016, la Sociedad invirtió 612.126 euros en obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles.

Durante el ejercicio 2016 los movimientos registrados en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondieron con las siguientes adquisiciones:

- El 24 de octubre de 2016 el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 80.414 euros.
- El 28 de diciembre de 2016 el solar situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 258.868 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2016, la Sociedad invirtió 1.688.294 euros en obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles (ver apartado 2.14.1 del presente Documento).

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

- El 9 de junio la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 10.000 euros.
- El 28 de diciembre la finca situada en calle Gran Vía de Colón, 43 (Granada) por importe de 3.600.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 15.721 euros.
- El 19 de julio el edificio situado en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 4.000.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 57.219 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad invirtió 1.715.150 euros en obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles (ver apartado 2.14.1 del presente Documento).

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

- Con fecha 10 de diciembre de 2018 la Sociedad adquiere un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada cuyo precio de adquisición asciende a 4.000.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 178.100 euros.
- Con fecha 18 de diciembre de 2018 se adquiere un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid cuyo precio de adquisición asciende a 8.600.000 euros. La Sociedad procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 71.751 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad invirtió 1.870.188 euros en obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles (ver apartado 2.14.1 del presente Documento).

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

El detalle de las cuentas es el siguiente:

€	2016	2017	2018
Clientes	14.020	24.575	4.427
Deudores varios	-	-	913.995
Otras deudas con AAPP	617.822	267.039	320.936
Total	631.842	291.614	1.239.358

Los principales saldos registrados dentro de “deudores varios” se corresponden con fianzas pendientes de recibir por importe de 537.987 euros y un saldo pendiente de cobro con un accionista, doña Mitra Ghamsari por importe de 344.590 euros.

Inversiones financieras a corto plazo: se corresponden con las siguientes inversiones mantenidas hasta el vencimiento:

- i. Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros respectivamente con vencimiento en un año. Ambas imposiciones se han renovado durante el ejercicio 2018 y se encuentran registradas en el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018.
- ii. Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó un IPF con Bankinter por importe de 200.000 euros que ha vencido durante el ejercicio 2018.
- iii. El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde con dos IPF firmadas con el Banco Popular cuyo valor asciende a 25.094 euros.
- iv. Otros activos financieros por importe de 1.108 euros.

Pasivo:

€	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
PATRIMONIO NETO	15.549.693	15.459.213	28.767.478
Fondos propios	15.549.693	15.459.213	28.767.478
Capital	1.513.455	1.513.455	2.334.323
Prima de emisión	14.215.641	14.215.641	26.774.943
Reservas	90.000	90.000	76.006
Resultados de ejercicios anteriores	(41.093)	(269.402)	(359.924)
Resultado del ejercicio	(228.309)	(90.481)	(57.869)
PASIVO NO CORRIENTE	3.975.531	8.830.414	14.216.150
Deudas a largo plazo	3.975.531	8.830.414	14.216.150
Deuda con entidades de crédito	3.975.531	8.830.414	13.570.476
Otras deudas a largo plazo	-	-	645.674
PASIVO CORRIENTE	514.901	1.415.968	1.726.231
Deudas a corto plazo	211.426	707.390	905.399
Deuda con entidades de crédito	206.926	701.380	891.497
Otras deudas a corto plazo	4.500	6.010	13.902
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	303.475	708.578	820.831
Proveedores	72.912	420.546	728.515
Otros acreedores	230.563	288.032	92.317
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.040.125	25.705.595	44.709.859

Fondos propios

El capital social ascendía a 2.334.322,3 euros, representado por 23.343.223 acciones, de 0,1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

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

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

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

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

Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios vivos al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 y los movimientos surgidos en ambos ejercicios, son los siguientes:

- En el ejercicio 2018 se procedió a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en julio 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 2.280.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en julio de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018 (1.932.718 euros a largo plazo y 145.859 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017).
- En el ejercicio 2018 se procedió a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en octubre de 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Calatrava (Madrid) por importe de 1.000.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en octubre de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018 (863.793 euros a largo plazo y 63.639 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017).
- Con motivo de la cancelación de los dos préstamos descritos anteriormente, la Sociedad firmó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter constituido en octubre de 2018 asociado a las fincas de la calle Arganzuela (Madrid) y calle Calatrava (Madrid) por importe de 3.800.000 euros cuyo vencimiento será en octubre de 2033, quedando pendiente 3.624.378 euros a largo plazo y 150.821 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018.
- En el ejercicio 2018 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 Granada por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se ha visto ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2018 un importe de 1.368.155 euros a largo plazo y 57.641 euros a corto plazo (a 31 de diciembre de 2017 quedaba pendiente la totalidad del importe).
- En diciembre de 2018 se constituyó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, asociado a la finca situada en la calle Vizcaya (Madrid) por importe de 4.700.000 euros, cuyo vencimiento será en diciembre de 2033, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 4.512.000 euros a largo plazo y 188.000 euros a corto plazo.

- Préstamo hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 866.250 euros a largo plazo (915.750 en 2017) y 49.500 euros a corto plazo (49.500 euros en 2017).
- Préstamo hipotecario con Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 329.882 euros a largo plazo (394.776 euros en 2017) y 32.447 euros a corto plazo (37.840 euros en 2017).
- Préstamo hipotecario con Popular, constituido en septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 336.842 euros a largo plazo (368.421 euros en 2017) y 31.579 euros a corto plazo (41.862 euros en 2017).
- Préstamo hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en mayo de 2020, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 46.319 euros a largo plazo (113.761 euros en 2017) y 67.442 euros a corto plazo (65.065 euros en 2017).
- Préstamo hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 1.945.371 euros a largo plazo (2.166.369 euros en 2017) y 220.998 euros a corto plazo (215.870 euros en 2017).
- Préstamo hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 806.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 745.342 a largo plazo (727.539 euros en 2017) y 84.672 euros a corto plazo (72.496 euros en 2017).

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 asciende a 197.357 euros (92.713 euros en 2017) y se corresponde con el efecto del coste amortizado.

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

Activo financiado	Banco	Importe concedido	Tipo de interés	Ejercicio conc.	Venc.	Deuda a lp	Deuda a cp
Edificio Arganzuela y Calatrava	Bankinter	3.800.000	2,30%	2018	2033	3.553.743	156.733
Edificio Eraso	Popular	990.000	2,5% (año 1), Euribor + 2,568% (resto años)	2016	2027	861.424	49.515
Edificio En medio	Popular	411.000	2,375% (año 1), Euribor + 2,5% (resto años)	2017	2027	328.328	32.343
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2,375% (año 1), Euribor + 2,5% (resto años)	2017	2027	335.644	31.016
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	200.000	2,35%	2017	2027	46.319	67.441
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2,35%	2017	2027	1.943.816	219.017
Edificio Ribera de Curtidores	Sabadell	806.000	2,30%	2017	2027	739.289	84.217
Edificio Gran Vía de Colón	Bankinter	1.440.000	2% (año 1), Euribor + 1,3% (resto años)	2018	2033	1.355.025	58.813
Edificio Vizcaya	Santander	4.700.000	2,34%	2018	2033	4.406.886	190.709
Deudas por tarjeta de crédito	Popular					1.692	
		15.147.000				13.570.476	891.497

La financiación de la Sociedad a través del préstamo hipotecario con la entidad Banco Santander establece el cumplimiento del mantenimiento de una ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 65%.”

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los administradores la Sociedad, el ratio mencionado anteriormente es cumplido en el caso que le sea de aplicación al 31 de diciembre de 2018 en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas y la previsión es que el mismo sea cumplido en los próximos 12 meses.

b) Cuenta de resultados

€	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocio	432.849	990.356	988.128
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	15.527	-
Aprovisionamientos	(66.247)	(180.598)	(16.929)
Otros ingresos de explotación	20.011	94.937	11.549
Gastos de personal	(162.342)	(221.219)	(126.712)
Otros gastos de explotación	(388.562)	(580.315)	(576.255)
Amortización del inmovilizado	(56.011)	(113.783)	(175.515)
Otros resultados	(204)	(17.509)	(733)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(220.505)	(12.603)	103.533
Ingresos financieros	1	11.807	98
Gastos financieros	(55.344)	(92.673)	(161.492)
Diferencias de cambio	-	2.988	(9)
RESULTADO FINANCIERO	(55.343)	(77.878)	(161.402)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(275.848)	(90.481)	(57.869)
Impuestos sobre beneficios	47.540	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(228.309)	(90.481)	(57.869)

Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad ha pasado de tener 5 edificios en alquiler en 2017 a tener 6 edificios operativos en el 2018. A pesar de este incremento se ha mantenido el nivel de ingresos en torno a 990 miles de euros, debido al cambio del modelo de gestión, por el cual la Sociedad ha trasladado su actividad principal, el alquiler de pisos a la sociedad Urban Vida Stays. (ver 2.10 apartado del presente Documento)

Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos se corresponden mayoritariamente con comisiones de agencias de viajes on line, siendo las de Booking las más relevantes, 12 miles de euros en 2018 y 160 miles de euros en 2017, Expedia ,1 miles de euros en 2018 y 8 miles de euros en 2017. De nuevo, la disminución en un 91% de los aprovisionamientos se debe al cambio de modelo de gestión que se inicia a partir de febrero de 2018, de manera que dichos gastos no serán recurrentes a futuro.

Gastos de personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2017 son 3 y 7 respectivamente. En el ejercicio 2018, al firmarse el contrato de gestión con Daria, el número medio de empleados desciende de nuevo a 3.

Otros gastos de explotación

Los otros gastos de explotación se han mantenido constantes, a pesar de la reducción de una parte de los gastos de explotación, por el traslado de la gestión a Urban Vida, debido al incremento de otras partidas como son los gastos generales y de administración, impuestos y sobre todo, a los gastos derivados del Contrato de Gestión con Daria, los cuales ascendieron a 319 miles de euros en 2018, representando un 32,3% del total de gastos (ver apartado 2.6.1 del presente Documento).

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a la subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas individuales del ejercicio 2018 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 3 de julio de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales abreviadas individuales del ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 5 de octubre de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales abreviadas individuales del ejercicio 2016 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 7 de julio de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs. En relación con lo anterior, el artículo 26 bis de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

“Artículo 26BIS – REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS.

1. *Derecho a la percepción de dividendos.* Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.
2. *Exigibilidad del dividendo.* Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.
3. *Indemnización.* En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

4. *Derecho de compensación.* La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.
5. *Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria.* En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos

económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.”*

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad se encontraba en proceso judicial con el Ayuntamiento de Madrid por el que se impone una multa a Persépolis de 90.000 euros por la ejecución de obras realizadas en el edificio de Calatrava número 18. Dicho importe no se encuentra provisionado en los estados financieros de dicho ejercicio, al considerar los administradores de la Sociedad que se trata de un riesgo posible (sí se provisionaría en caso de riesgo probable). Adicionalmente, el 10 de septiembre de 2018 se ha presentado un recurso de reposición (en vía administrativa) que está pendiente de resolución y al haber transcurrido un mes sin haber recibido respuesta, el recurso se tiene que entender desestimado por silencio administrativo.

Existen algunas reclamaciones interpuestas por la Sociedad instando el desahucio de las que no pueden desprenderse consecuencias negativas para la sociedad distintas de la desestimación de la demanda y la eventual condena en costas. Los importes en todo caso no son materiales.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

En el apartado 2.12 y en el Anexo IV la Sociedad detalla las cuentas anuales abreviadas individuales auditadas a 31 de diciembre de 2016, a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018. Adicionalmente, a continuación, se detalla la cuenta de resultados de la Sociedad a 31 de mayo de 2019 no sometida a procedimientos de auditoría ni de revisión limitada:

€	31.05.2019
Importe neto de la cifra de negocio	558.705
Gastos de personal	(39.541)
Otros gastos de explotación	(421.329)
Amortización del inmovilizado	(77.726)
Otros resultados	60.873
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	80.982
Ingresos financieros	1.422
Gastos financieros	(103.982)
RESULTADO FINANCIERO	(102.560)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(21.578)
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(21.578)

El importe neto de negocios se corresponde con las rentas del alquiler asociadas a los siete inmuebles en explotación.

La partida de otros gastos de explotación incluye (i) los gastos no recurrentes asociados a la incorporación de la Sociedad al MAB y (ii) honorarios devengados por Daria por importe de 177 miles euros (un 32% del total de los ingresos).

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio en curso

En el ejercicio en 2016:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2016 por importe total de 4.339.576 euros, se corresponden a:

- 1) 2.312.000 euros con la adquisición de dos inmuebles, situados en Madrid; (i) el 24 de octubre de 2016, inmueble situado en la calle Eraso por importe de 1.300.000 euros, (ii) el 28 de diciembre de 2016 inmueble situado en calle Ribera de Curtidores por importe de 1.012.000 euros.

Inmueble	2016
Eraso	1.300.000
Ribera de Curtidores	1.012.000
Total adquisiciones 2016	2.312.000

- 2) Inversión de 1.688.294 euros en las obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles.

Inmueble	2016	% s/ total
CALATRAVA	814.540	48%
ENMEDIO	387.973	23%
RIBERA DE CURTIDORES	198.076	12%
LEYVA AGUILAR	151.151	9%
ARGANZUELA	112.940	7%
OTROS	23.614	1%
Total	1.688.294	100%

- 3) Costes de adquisición por importe de 339.282 euros.

En el ejercicio en 2017:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 10.023.090 euros, se corresponden a:

- 1) 8.215.000 euros con la adquisición de tres inmuebles, dos de ellos situados en Madrid y otro en Málaga; (i) el 9 de junio de 2017, inmueble situado en la calle San Juan de Málaga por importe de 615.000 euros, (ii) el 19 de julio de 2017 inmueble situado en calle Rafael de Riego de Madrid por importe de 4.000.000 euros. (iii) el 28 de diciembre de 2017 inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón de Granada por importe de 3.600.000 euros.

Inmueble	2017
San Juan	615.000
Rafael de Riego	4.000.000
Gran Vía de Colón	3.600.000
Total adquisiciones 2017	8.215.000

- 2) Inversión de 1.715.150 euros en las obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles.

Inmueble	2017	% s/ total
ERASO	1.069.710	62%
CALATRAVA	246.711	14%
SAN JUAN	150.750	9%
ARGANZUELA	84.126	5%
OTROS	163.853	10%
Total	1.715.150	100%

- 3) Costes de adquisición por importe de 82.940 euros.

En el ejercicio en 2018:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2018 por importe total de 14.720.039 euros, se corresponden a:

- 1) 12.600.000 euros con la adquisición de dos inmuebles situados en Granada y otro en Madrid; (i) el 10 de diciembre de 2018, inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada

por importe de 4.000.000 euros; (ii) el 18 de diciembre de 2018 se adquiere un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid por importe de 8.600.000 euros.

Inmueble	2018
Gran Vía de Colón, 47	4.000.000
Vizcaya, 12	8.600.000
Total adquisiciones 2018	12.600.000

- 2) Inversión de 1.812.188 euros en las obras de mejora y acondicionamiento de los inmuebles.

Inmueble	2018	% s/ total
RIBERA DE CURTIDORES	622.640	34%
GRAN VIA DE COLON 43	263.390	15%
GRAN VIA DE COLON 47	241.370	13%
ERASO	239.432	13%
RAFAEL DE RIEGO	181.450	10%
CALATRAVA	116.977	6%
OTROS	88.929	5%
Total	1.812.188	97%

- 3) Costes de adquisición por importe de 249.851 euros.

En el ejercicio en curso:

Las inversiones realizadas durante los cinco primeros meses de 2019 ascienden a un importe total de 1.092.639 euros y se corresponden con la reforma de los siguientes inmuebles:

Inmueble	31-may-19	% s/ total
GRAN VIA DE COLON	647.344	59%
RAFAEL DE RIEGO	287.902	26%
GRAN VIA DE COLON 47	92.406	8%
ERASO	17.326	2%
Otros	47.661	4%
Total	1.092.639	100%

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, Persépolis no tiene comprometida la adquisición de ningún activo inmobiliario, sin embargo, Persépolis continuará con la remodelación de los edificios Rafael de Riego 24, San Juan 14 y Gran Vía 47 estimando invertir más de 3 millones de euros en dichos edificios.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

€	31.12.17	31.12.18	31.05.19
Importe neto de la cifra de negocios	990.356	988.128	558.705
Fondos propios	15.459.213	28.767.478	28.745.900
1% de los ingresos	9.904	9.881	5.587
1% de los fondos propios	154.592	287.675	287.459

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

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

Durante el ejercicio 2018, la anterior Administradora Única que asumía las funciones de alta dirección, percibió retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 50.000 euros (35.533 euros en el ejercicio 2017).

Asimismo, la anterior Administradora Única percibió en el ejercicio 2018 en concepto de management fee un importe de 413.766 euros registrado dentro de servicios profesionales independientes (308.455 euros en el ejercicio 2017), no habiéndose devengado nada en concepto de performance fee en los ejercicios 2018 y 2017.

Adicionalmente, la anterior Administradora Única y accionista de la Sociedad adquirió durante el ejercicio 2018, mediante acuerdos individuales con el resto de accionistas y conforme a lo establecido en el acuerdo de accionistas firmado el 9 de febrero de 2018 (actualizado posteriormente, ver apartado 3.5. del presente Documento), un total de 1.054.203 acciones a 0,1 euros por acción, que se le venden para compensar la sustitución del régimen de Performance fee en el nuevo acuerdo de accionistas y cualquier otro beneficio latente.

La Sociedad no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones 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, comunicaron 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 la Sociedad.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha mantenido operaciones con la Sociedad Gestora, Daria Management, S.L.(sociedad participada al 100% por doña Mitra Ghamsari). Con esta sociedad existe un saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 cuyo importe asciende a 319.162 euros, correspondiente al Management Fee del ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2019 en curso, el contrato de gestión con Daria sigue vigente, habiendo devengado a 31 de mayo de 2019 un importe de 177 miles de euros.

(ii) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

Ver apartado (i) anterior relativo a las operaciones realizadas por la accionista, Presidente y Administradora Única en ese momento, Doña Mitra Ghamsari.

(iii) *Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo*

Durante el ejercicio 2018, todos los ingresos de la Sociedad derivan de los contratos de arrendamiento firmados con Urban vida relativos a los inmuebles de Arganzuela, Calatrava, Eraso, Leiva Aguilar, Enmedio y Ribera Curtidores por importe total de 988.128 euros ver apartado 2.10. del presente Documento).

Durante el ejercicio 2019 en curso está previsto que seis de los once inmuebles se encuentren sujetos a contratos de arrendamiento con Urban Vida (ver apartado 2.61. del presente Documento).

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

2.16.1. Confirmación de que las previsiones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

No aplica.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

No aplica.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

No aplica.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 22 a 24 bis de los Estatutos Sociales regulan el Órgano de Administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del Órgano de Administración

La administración de la Sociedad se encuentra confinada a un Consejo de Administración formado por cinco miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los Administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha Nombramiento	Carácter
Dña. Mitra Ghamsari	Presidente y Consejera	20-dic-18	Dominical ejecutivo
D. Benjamin Smith	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. Ramine Rouhani	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. Yadh Yaich	Consejero	20-dic-18	Dominical no ejecutivo
D. José María Baños Pita	Secretario no consejero	20-dic-18	Secretario no consejero

d) Adopción de acuerdos

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración que hubieran concurrido personalmente, excepto cuando la Ley, los Estatutos prevean otras mayorías. El Presidente del Consejo dirigirá y establecerá el orden de las deliberaciones e intervenciones y, en caso de empate, tendrá voto dirimente.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracciones de la normativa bancaria del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

Don Benjamin Smith

Socio de Laurion Capital Management Lp desde marzo de 2005. Laurion Capital es un Hedge Fund que gestiona 5 billones de dólares y tiene 43 empleados, de los cuales 24 realizan funciones de asesoría a inversores. Anteriormente estuvo trabajando desde 1994 hasta 2005 en JP Morgan Chase & Co. como Managing Director. Don Benjamin Smith es licenciado en económicas por Harvard University.

Don Ramine Rouhani

Una trayectoria profesional vinculada a empresas de inversión de capitales. Ha desempeñado cargos de relevancia como Jefe de Mercados de Capitales en Natixis Capital Markets desde el año 1993 hasta 2008. Desde 2010 es Socio Director de Pinehouse Capital LLC.

Don Gonzalo Armenteros de Dalmases

Realizó sus estudios de administración y dirección de empresas en la Universidad de CUNEF y estudió un Master en finanzas en la Universidad Rey Juan Carlos. En la actualidad es Gerente en Hurar Investments Group. Además, es fundador y presidente de Soho Boutique Hotels y fue fundador y Director financiero de Malaga Estate Group.

Don Yadh Yaich

Dispone de un Master en Matemáticas Aplicadas en Ecole Nationale Supérieure des Mines de Nancy, además tiene un Master en Matemáticas aplicadas a las Finanzas en la Universidad de Columbia de la Ciudad de Nueva York.

Fue uno de los Directores Gerentes más jóvenes y Jefe de Operaciones en UBS. En la actualidad es fundador y CEO de la empresa MoneyGoat, cuyo objetivo es ayudar a los inversores a expandir su red, dándoles acceso a nuevos acuerdos, información, diversificación de cartera.

Doña Mitra Ghamsari

Licenciada por Standford en ingeniería informática y en ciencias de la administración.

Ha trabajado en multinacionales como Microsoft y Procter & Gamble y tiene más de diez años de experiencia en finanzas en Nueva York y como gerente de carteras en fondos de cobertura de divisas, derivados y crédito, europeos y latinoamericanos.

Actualmente desarrolla las labores de selección, estrategia y estructuración de inversiones, administración de construcción y hoteles y administración de personal para Persépolis y Urban Vida.

Don José María Baños Pita (Secretario no consejero)

Socio fundador de la firma de abogados Letslaw y abogado multidisciplinar especializado en derecho mercantil, fintech law, derecho procesal y en el derecho de las nuevas tecnologías, comercio electrónico, propiedad intelectual y protección de datos.

Es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Máster Especialista en Derecho de las Nuevas Tecnologías por la Universidad Pontificia de Comillas.

Desde hace más de 18 años ha asesorado a empresas y particulares relacionados con las nuevas tecnologías, Internet y negocios de base tecnológica. Asimismo, es profesor en diversos programas en escuelas de negocios (profesor del Curso sobre geolocalización y mobile (ICEMD – ESIC) y del Curso Superior de Comercio Electrónico (ICEMD – ESIC).

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el ejercicio del cargo de administrador de la Sociedad será remunerado, con las siguientes indicaciones:

“Artículo 24.- RETRIBUCIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

El cargo de administrador es remunerado si la administración y representación de la Sociedad se encomiendan a un consejo de administración. La retribución de los Consejeros consistirá en una asignación fija mensual cuya cuantía se decidirá por la Junta General para cada año con validez para los ejercicios que la propia Junta establezca, mediante acuerdo adoptado cumpliendo con los requisitos de quórum y mayorías previstos para las modificaciones estatutarias en el art. 20 de los Estatutos. El importe máximo de remuneración permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. La retribución podrá ser diferente para cada uno de los Consejeros.

Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los Consejeros se establecerá por decisión del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, atendiendo, en particular, a los compromisos asumidos por la Sociedad en los contratos, que hubiera celebrado con ellos.

Con independencia de lo anterior, los administradores tendrán derecho al reembolso de cualquier gasto razonable debidamente justificado que esté relacionado directamente con el desempeño de su cargo de administrador.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación

contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.”.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad contaba con dos empleados administrativos, ambas mujeres. A nivel geográfico todos los empleados tienen su puesto en Madrid.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa e indirecta igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, Persépolis cuenta con 25 accionistas (excluyendo la autocartera), representando aquellos que tienen una participación total (directa e indirecta) igual o superior al 5% el 84,26% del capital. La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Wedgewood Investment	53,49%	12.486.089	21.226.351
Benjamin Smith 2006 Grant Article IE	16,92%	3.949.826	6.714.704
Ms. Mitra Ghamsari	5,35%	1.248.320	2.122.144
HAWTHORN INVESTMENT CO	4,26%	994.667	1.690.934
MADURAPERUMA 2016 DINASTY TRUST	4,24%	989.682	1.682.459
20 accionistas minoritarios	13,19%	3.078.234	5.232.998
Autocartera (*)	2,55%	596.405	1.013.889
Total	100%	23.343.223	39.683.479

(*) 176.471 acciones puestas a disposición del Proveedor de liquidez

El detalle de participaciones indirectas iguales o superiores al 5% en la Sociedad es el siguiente:

- ✓ *Wedgewood Investment*: tres personas físicas tienen una participación indirecta en el capital social de la Sociedad igual o superior al 5% a través del este vehículo de inversión domiciliado en las Islas Caimán, de acuerdo con el siguiente detalle:

Accionistas indirectos	% part. en Wedgewood	% part. Indirecta en Persépolis
D. Benjamin Smith	60,00%	32,09%
D. Nihal Maduraperuma	20,00%	10,70%
D. Sheehan Maduraperuma	20,00%	10,70%
Total	100%	53,49%

- ✓ *Benjamin Smith 2006 Grant Article IE*: es una trust/fideicomiso domiciliada en Hanover New Hampshire (EEUU) cuya gestora y beneficiaria es doña Lorna Brittani Smith, esposa de don Benjamin Smith.

- ✓ *Hawthorn Investment Co*: es una sociedad domiciliada en las Islas Caimán participada al 100% por “Nihal Maduraperuma 2016 Trust”, trust/fideicomiso domiciliada en Nueva York (EEUU) cuya gestora y beneficiaria es doña Sonal Khot, esposa de don Sheehan Maduraperuma.
- ✓ *Maduraperuma 2016 Dynasty Trust*: es una trust/fideicomiso domiciliada en Nueva York (EEUU) cuya gestora y beneficiaria es doña Sonal Khot, esposa de don Sheehan Maduraperuma.

A continuación, detallamos las participaciones directa o indirecta de consejeros y directivos iguales o superiores al 1% del capital social de Persépolis:

Nombre	Cargo	Part (%)	Carácter	Fecha Nombramiento
D. Benjamin Smith	Consejero	32,09%	Dominical no ejecutivo	20-dic-18
Dña. Mitra Ghamsari	Presidente y Consejera	5,35%	Dominical ejecutivo	20-dic-18
D. Ramine Rouhani	Consejero	1,08%	Dominical no ejecutivo	20-dic-18

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración de Persépolis de conformidad con los acuerdos adoptados el 25 de junio de 2019, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”), si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatoria su elaboración y remisión a la CNMV.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad figura publicado en la página web de la Sociedad (www.persepolis-investments.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración,

empleados y demás personas sujetas en sus actuaciones relacionadas con el Mercado de Valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

El negocio y las actividades de Persépolis, están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se describe a lo largo del presente Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Persépolis, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Influencia actual de Wedgewood Investment. Co.

La Sociedad se encuentra controlada al 53,5% por Wedgewood Investment. Co, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

2.23.1.2. Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Daria Management, S.L, sociedad participada al 100% por doña Mitra Ghamsari, presidenta consejera y accionista de la Sociedad. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.

2.23.1.3. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La Sociedad Gestora Daria Management, S.L es una sociedad participada al 100% por doña Mitra Ghamsari, presidenta consejera y accionista de la Sociedad. Dicha accionista en su condición de accionista y gestora de los activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Daria Management, S.L coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Daria Management, S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

2.23.1.4. Conflicto de interés con Urban Vida

La sociedad concentra gran parte de sus operaciones con Urban Vida (100% del total de los ingresos del ejercicio 2018 desde la firma del acuerdo). Esta sociedad está participada en un 46,03% de las participaciones sociales por la Presidente y Accionista de la Sociedad doña Mitra Ghamsari (ver apartado 2.6.1. del presente Documento). Sin embargo, y habida cuenta de la existencia de diferentes clases de participaciones sociales, estas sólo le confieren un 34,57% de los derechos de voto.

Dicha participación no es mayoritaria, ni los administradores han sido nombrados con los votos exclusivos de la presidenta de la Sociedad, pero ello no obsta a que dicha condición pudiera tener incidencia en la toma de decisiones.

Los contratos de arrendamiento han sido firmados entre ambas partes. Tan solo un inmueble tiene un inquilino distinto a Urban Vida. Los precios y resto de las condiciones, que en tales operaciones se pactan, se fijan con consideración a los de mercado. Sin embargo, podrían presentarse situaciones en las que se susciten intereses opuestos o contradictorios entre ambas sociedades como pueda ser la terminación anticipada, la revisión de las cláusulas contractuales o la denuncia de incumplimientos por cualquiera de las partes. En dichas situaciones, no se puede asegurar que la actuación no se vea afectada por la influencia de una parte del accionariado común a ambas compañías y que la decisión afecte al patrimonio de la compañía, a los resultados de sus operaciones o al posicionamiento de la misma en el mercado y a la valoración de sus acciones.

2.23.1.5 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas del contrato con Urban Vida

Seis de los siete edificios en explotación de Persépolis se encuentran bajo el contrato firmado con Urban Vida, por lo que podría darse el caso de que si Urban Vida atravesara circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus

compromisos de pago, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.6 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas del contrato con Spotahome

El edificio Vizcaya propiedad de Persépolis se encuentran bajo el contrato firmado con un único inquilino, Spotahome (ver apartado 2.6.1. del presente Documento), por lo que podría darse el caso de que, si Spotahome atravesara circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.7 Riesgos asociados a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración la valoración de los fondos propios a 31 de diciembre de 2018 realizada por CBRE de fecha de 4 de julio de 2019. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Es importante destacar que CBRE realiza un ajuste a dicha valoración correspondiente a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad, considerando unos costes normalizados sin tener en cuenta los costes que la Sociedad asume por los honorarios pagados a la Sociedad Gestora Daria (ver apartado 2.6.1. del presente Documento).

En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de Persépolis sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.23.1.8 Riesgos de cambios normativos

La actividad de Persépolis está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.1.9 Riesgo asociado a la explotación de los activos en arrendamiento

La actividad de la sociedad es la adquisición y tenencia de bienes inmuebles para explotarlos mediante alquiler y eventualmente obtener beneficios por la enajenación de los mismos.

Persépolis explota la mayoría de sus activos mediante arrendamiento a un operador que a su vez lo explota subarriendando dichas viviendas en corta y media estancia. La explotación final, en ocasiones, requiere de licencias, permisos o habilitaciones cuya competencia se distribuye entre la Comunidad Autónoma y la Administración Local correspondiente. Aunque la modalidad final de explotación es responsabilidad del operador, requieren de licencias y permisos cuya consecución puede sufrir retrasos o incluso denegarse. En dichas circunstancias, los resultados de la compañía o la valoración de sus activos podrían verse afectados negativamente, siendo el uso residencial la alternativa para la explotación de los activos.

2.23.1.10 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Persépolis podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

2.23.1.11 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Persépolis está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Persépolis fuese propietario. Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio. Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Persépolis, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.1.12 Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de Persépolis es principalmente la de alquiler de viviendas. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad Gestora no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se

consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad Gestora no lograse unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

2.23.1.13 Cambios en la composición de la cartera de activos

Aunque a la fecha del presente Documento Informativo la cartera de activos de la Sociedad se compone principalmente de activos residenciales, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos de otra naturaleza, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y valor de las acciones.

2.23.1.14 Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

La Sociedad Gestora puede decidir contratar o subcontratar trabajos de rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como reformas integrales. Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo y la Sociedad mediante el personal técnico con el que cuenta supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos,

2.23.1.15 Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1 Nivel de endeudamiento

Persépolis tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 15 millones de euros a 31 de diciembre de 2018 devengando intereses variables y fijos. Adicionalmente, la financiación de la Sociedad a través del préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios, consistente en el mantenimiento de una ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 65%(el cual a fecha del presente Documento asciende a 51%). El ratio LTV a fecha del presente Documento asciende a 29,65%.

Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos.

En el caso de que los tipos de interés variables se incrementasen o los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Persépolis.

2.23.2.2 Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Persépolis lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Persépolis está recurriendo a

financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 31 de diciembre de 2018 los recursos propios representaban el 64% del total del pasivo pero el objetivo estratégico de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value objetivo del 50%. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Persépolis. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios. En el supuesto de que Persépolis no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro. Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

2.23.2.3 Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo parte de los activos propiedad de Persépolis, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Persépolis incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados de Persépolis pasarían a ser de su propiedad.

2.23.2.4. Riesgo derivado de la evolución de los tipos de interés

La sociedad ha concertado diversos contratos de préstamo con diversas entidades de crédito. En la mayoría de dichos contratos, se pacta un tipo de interés fijo. Sin embargo, en otros acuerdos se pacta un interés variable referenciado al Euribor a un año, con un diferencial que varía entre 1,3 puntos porcentuales y 2,65 puntos porcentuales. A pesar de que los contratos en que se pacta un tipo variable de interés no representan la mayoría de la deuda financiera, una variación en los tipos de interés podría afectar a los resultados de las operaciones de la compañía. No resulta previsible que los tipos de interés se vean elevados por el Banco Central Europeo a corto plazo, pero no es descartable que en el medio plazo el tipo Euribor pueda experimentar correcciones al alza. No obstante, el impacto no será muy relevante en el resultado financiero de la compañía debido a la circunstancia antes expresada de que no afectan más que a una parte de la deuda inferior al 40%.

En caso de que los tipos de interés se redujeran tampoco cabe esperar reducciones en el coste de la deuda pues la mayoría de los contratos contienen una cláusula limitativa de los efectos de los eventuales tipos negativos de referencia.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1 Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.2 Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Persépolis se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Persépolis compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Persépolis.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.3.3 Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad

Para la explotación de los activos inmobiliarios, Persépolis necesita obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación además de las correspondientes licencias de obras si los inmuebles fuesen objeto de rehabilitación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Persépolis podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

Como se detalla en el apartado 2.12.4 la sociedad se encuentra inmersa en un litigio frente a la administración Local en impugnación de una sanción por importe de 90.000 euros.

2.23.3.4 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Persépolis quisiera desinvertir parte de su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Persépolis a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez

La sociedad va a solicitar la incorporación de sus acciones a negociaciones en el mercado Alternativo bursátil. En dicho sistema de negociación, la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima, que se corresponde con las acciones y efectivo que se ponen a disposición del proveedor de liquidez. Un inversor que quiera enajenar sus acciones puede poner una orden de venta en el mercado, pero la realización de la operación puede no realizarse o realizarse en una cuantía muy inferior a la pretendida. Además, por las normas reguladoras del funcionamiento del proveedor de liquidez, la orden puede provocar que el valor de cotización de la acción se vea depreciado sustancialmente. Ello puede provocar, nuevas órdenes de venta, que provocarían nuevas reducciones en el precio.

2.23.4.2. Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan a la fecha del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

2.23.4.3. Posibilidad de que la sociedad no reparta dividendos o lo haga en proporción menor a la esperada.

Debido a los costes de establecimiento, inversiones y relacionados con la incorporación al MAB, las operaciones de la sociedad no han proporcionado beneficios. La obtención de beneficios por parte de la sociedad es condición necesaria para el reparto de dividendos. Un Inversor que adquiera acciones de Persépolis no tiene garantizada rentabilidad alguna y puede perder parte de su inversión

como consecuencia de una eventual reducción del precio de negociación o de la imposibilidad de vender las acciones por el precio deseado.

Pero a pesar de la obligación legal, tampoco la obtención de beneficios garantiza la distribución efectiva, ya que la sociedad puede no disponer de la tesorería como consecuencia de nuevas inversiones o de repago de la deuda, lo que obligaría a recurrir a la fórmula de pago de dividendos en especie (acciones) o a ampliar capital contra créditos de los accionistas con lo que, a pesar de la distribución, los accionistas no obtendrían los flujos esperados

2.23.4.4. Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 20 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 3.078.234 acciones, que representan un 13,19% del capital social de Persépolis con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 5.232.998 euros.

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) 176.471 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 300.001 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,70 euros. Dado que dichas acciones representan un 0,76% del capital social de Persépolis, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

2.23.4.5. Posible dilución futura por parte de cualquier accionista

Si Persépolis y la Sociedad Gestora lo acuerden mutuamente, la Comisión por rendimiento (performance fee) podrá pagarse en acciones. El valor de las acciones para este cálculo y para cualquier cálculo posterior será el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el momento de la emisión.

Consecuentemente, todo accionista de la Sociedad podría experimentar una dilución de su participación en el capital social de Persépolis.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

Con fecha 10 de junio de 2019 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Persépolis está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 7.002.967 euros, representado por 23.343.223 acciones nominativas de 0,3 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 3.078.234 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 5.232.998 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,70 euros, y, por tanto, superior a 2.000.000 de euros establecidos por dicha circular.

A continuación, se muestra la estructura accionarial de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Wedgewood Investment	53,49%	12.486.089	21.226.351
Benjamin Smith 2006 Grat Article IE	16,92%	3.949.826	6.714.704
Ms. Mitra Ghamsari	5,35%	1.248.320	2.122.144
HAWTHORN INVESTMENT CO	4,26%	994.667	1.690.934
MADURAPERUMA 2016 DINASTY TRUST	4,24%	989.682	1.682.459
20 accionistas minoritarios	13,19%	3.078.234	5.232.998
Autocartera (*)	2,55%	596.405	1.013.889
	100%	23.343.223	39.683.479

(*) puesta a disposición del Proveedor de liquidez

Nota: los porcentajes de participación no se corresponden exactamente con el porcentaje de participación en dividendos ya que las acciones en autocartera no perciben los mismos

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado) y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros. Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMIs):

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias Sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos Sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de Capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del Capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

La transmisibilidad de las acciones queda regulada en el artículo 8 de los Estatutos de la siguiente manera:

“Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

a) General

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a todas las transmisiones de acciones o derechos de suscripción preferente de acciones de la Sociedad y, en general, a la transmisión de otros derechos que confieran o puedan conferir a su titular o poseedor el derecho a votar en la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Los distintos supuestos serán referidos genéricamente en el contexto del presente artículo como “transmisión de acciones”.

b) Libre transmisibilidad de las acciones

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad tanto por actos inter vivos como mortis causa.

c) Transmisiones de acciones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad junto con sus accionistas son parte de un acuerdo o pacto que en su redacción actual no limita la transmisión de acciones, ni impide, en manera alguna, ni colisiona con el ejercicio de los derechos de voto desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

Finalmente, añadir que los Estatutos se encuentran modificados atendiendo a las exigencias de la normativa del MAB siendo su texto, en relación a pactos parasociales el siguiente:

“Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

10.2. Pactos Parasociales.

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.”

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, cinco accionistas de la Sociedad, con porcentajes de participación superiores al 5% han adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de Persépolis en el MAB. Este compromiso también ha sido adquirido por los administradores y consejeros. Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del

Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 10 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptó las decisiones necesarias para adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

- a) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 11 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya transcripción literal es la siguiente:

“Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

Si estando la Sociedad incorporada al MAB la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el MAB de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”

Los artículos 10.1, 10.2 y el artículo 8 incluyen el resto de previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, y cambios de control de la Sociedad

“Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

10.1. Participaciones Significativas.

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente, por encima o por debajo del 5 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o

directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, por encima o por debajo del 1 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La sociedad, de estar incorporada al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.

10.2. Pactos Parasociales.

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB.

Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

d) Transmisiones de acciones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

a) “Clases de Juntas Generales” (Artículo 14 de los Estatutos Sociales)

14.1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

14.2. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General de Accionistas Ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

La Junta General de Accionista convocada como Ordinaria podrá, además, deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto de su competencia incluido en la convocatoria, siempre que concurran los demás requisitos legales.

14.3. Tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria cualquier otra que no sea la prevista en el apartado anterior.

b) Convocatoria (Artículo 15 de los Estatutos Sociales)

15.1 La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, sin perjuicio de los supuestos especiales previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

15.2 El Órgano de Administración convocará necesariamente la Junta General, para su celebración dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

15.3 El Órgano de Administración convocará necesariamente la Junta General cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada, para su celebración, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

15.4 La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. Sólo se reputará página web de la sociedad aquella creada conforme a lo establecido en estos Estatutos y en la Ley de Sociedades de Capital. Si la sociedad no tuviera página web, la convocatoria podrá realizarse mediante el envío a todos los accionistas de una comunicación individual escrita que asegure la recepción por cada uno de los accionistas en el lugar designado al efecto o en el que conste en la documentación de la sociedad. Se entenderán como procedimientos validos de comunicación, a estos efectos, la carta certificada, el burofax, la entrega en mano y la remisión por conducto notarial, y cualesquiera otros que efectivamente aseguren la recepción de la convocatoria por el socio en el domicilio que haya designado o que conste en la documentación de la sociedad. Todo ello con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta. En los supuestos de traslado del domicilio social al extranjero se estará, en primer lugar, a lo que determine el artículo 98 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones

Estructurales de las Sociedades Mercantiles y, en todo lo que no se oponga a dicha regulación, a lo establecido en los anteriores párrafos de este artículo.

15.5 La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Asimismo, el anuncio expresara la fecha de la reunión en primera convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda, al menos veinticuatro horas. En todo caso se hará mención del derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas.

15.6 Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. Los administradores podrán ignorar notificaciones recibidas con posterioridad a dicho plazo. Si se recibiera una solicitud de complemento de convocatoria en los términos indicados en el párrafo anterior, dicho complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

15.7 La Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

c) Constitución (Artículo 16 de los Estatutos Sociales)

16.1. La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

16.2 No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25%) por ciento de dicho capital.

d) Asistencia y Representación (Artículo 17 de los Estatutos Sociales)

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales todos aquellos accionistas que tengan sus respectivas acciones inscritas a su nombre en el Libro Registro de Acciones con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta o que acrediten, mediante documento público, su regular adquisición de quien en el Libro Registro aparezca como titular. Con dicha acreditación se entenderá solicitada a los administradores la inscripción en el Libro Registro.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

17.2. Los miembros del órgano de administración, cualquiera que sea su naturaleza y estructura, deberán asistir a las Juntas Generales.

El órgano de administración, podrá autorizar, de acuerdo con las normas que rijan su estructura, la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

e) Mesa de la Junta y acta (Artículos 18 y 21 de los Estatutos Sociales)

18. El Presidente del Consejo de Administración, si esta fuera la estructura del órgano de administración, y, en su ausencia, el Vicepresidente, si se hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vice-Secretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores, y/o para el caso de que sea otra la estructura del órgano de administración, serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionista en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.

21. El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

f) Adopción de acuerdos (Artículo 19 de los Estatutos Sociales)

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías (por ejemplo, en caso de separación de administradores o en supuestos de disolución forzosa por pérdidas), se estará a lo dispuesto en la Ley en materia de mayorías para la adopción de acuerdos. No obstante, los acuerdos referidos a las Decisiones Clave de la Junta General que figuran a continuación se deberán adoptar con el voto favorable de los accionistas cuyas acciones representen, al menos, el 90% del capital social suscrito con derecho a voto:

- 1. Las modificaciones de los Estatutos salvo las legalmente obligatorias.*
- 2. Aumentos o reducciones del capital social de la Sociedad. No obstante, se exceptúan los aumentos o reducciones de capital en la medida suficiente para remover la causa de disolución por pérdidas del art. 363.1.e) de la Ley (incluso, en caso necesario o conveniente para remover dicha causa de disolución, el aumento de capital con prima de emisión o la reducción y aumento del capital simultáneos del art. 343 de la Ley).*
- 3. La supresión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital.*
- 4. Aprobación de las Cuentas Anuales de la Sociedad y reparto de dividendos.*
- 5. La distribución de reservas de cualquier clase.*
- 6. El nombramiento, reelección o revocación del Auditor de Cuentas.*
- 7. Nombramiento y revocación de administradores y liquidadores de la Sociedad.*
- 8. La transformación, fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos, el traslado del domicilio al extranjero, así como, en su caso, cualquier otro supuesto de modificación estructural que afecte a la Sociedad.*
- 9. La adquisición, la enajenación o la aportación a, o de, otra persona o entidad de activos esenciales (presumiéndose el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado).*
- 10. La disolución de la Sociedad, salvo en los casos en los que, conforme a la Ley, sea obligatoria la adopción del acuerdo.*
- 11. Aprobación del balance final de liquidación de la Sociedad.*

Se entenderá que vota a favor de las propuestas de acuerdo todo accionista, presente o representado, que no manifieste expresamente su abstención, voto en blanco o voto en contra, quedando acreditada la aprobación con la simple constatación de los votos en contra, en blanco o abstenciones que hubiere.

Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

g) Voto y otorgamiento de representación a distancia (Artículo 20 de los Estatutos Sociales)

Respecto del voto y otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia, se estará a las siguientes reglas:

20.1. Los accionistas con derecho de asistencia y voto, podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, por correo o mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo del Reglamento, que establezca el Órgano de Administración.

El Órgano de Administración, a partir de las bases técnicas y jurídicas que lo hagan posible y garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, queda facultado para desarrollar y complementar la regulación que se prevea en el Reglamento de la Junta General. En este sentido, el Órgano de Administración, una vez que por las distintas entidades relacionadas con la custodia de valores cotizados u otras entidades relacionadas con el funcionamiento del mercado de valores, se haya desarrollado un sistema de emisión de voto por medio de comunicación a distancia que garantice plenamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto así como su condición de accionista de la Sociedad, acordará el momento concreto a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia.

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Órgano de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Órgano de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas de que se trate.

20.2. Lo previsto en el apartado 20.1. anterior será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

20.3. La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.”

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 10 de julio de 2019, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de diciembre (“**Circular del MAB 7/2017**”), modificada por la Circular MAB 8/2018, de 19 de septiembre, sobre modificación de las normas de contratación de acciones de empresas en expansión y SOCIMI, en lo referente a las normas de valoración mínima de cotización y la contratación de derechos de suscripción de acciones, así como su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.”

“El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Persépolis instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.”

“El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Persépolis se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 176.471 acciones de la Sociedad equivalente a 300.001 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del

Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de julio de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

CBRE ha emitido un resumen del informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018.

CBRE ha emitido un informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018.

Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexos III y IV del presente Documento Informativo, respectivamente.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Persépolis en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (a) Arcania Legal Tax & Corporate S.L. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad y ha realizado la *due diligence* societaria.
- (b) Ramón y Cajal S.L.P. ha realizado la *due diligence* de activos.
- (c) Crowe Advisory SP, S.L. ha realizado la *due diligence* financiera.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento regstral

Número de asiento regstral: RGE815039342017

Fecha: 28-09-2017

Hora: 13:00:40

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: Solicitud de Aplicación del Régimen Especial SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87111332

Nombre / Razón social: PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SA

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	2017_09_28_A0_Comunicacion opcion R E Socimi.pdf	2017 09 28 A0 COMUNICACION OPCION R E SOCIMI PDF	208 - Comunicación	544159	648BB791E77433561A247E BC95E2CDD11FAEB5AA	MHL3UWVSQLT2CEVF T
2	2017_09_28_Anexo I_Persepolis Investments SA (Escritura de Constitución).pdf	2017 09 28 ANEXO I PERSEPOLIS INVESTMENTS SA ESCR	200 - Otros documentos	6400872	1EE8E2843EBB8814F36334 E2F77C87721338E43C	8JGYDCFACV6ZGKJP
3	2017_09_28_Anexo II_Certificado del texto actual de	2017 09 28 ANEXO II CERTIFICADO DEL TEXTO	200 - Otros documentos	2827225	C29D91311A4A2C9437048D E6CF2D7BA9C07B48E2	DZ673STSZ6WJ5EW4

	estatutos - Socimi.pdf	ACTUAL D				
4	2017_09_28 _Anexo III_Certificación Acta Junta General - SOCIMI.pdf	2017 09 28 ANEXO III CERTIFICACION ACTA JUNTA GENE	200 - Otros documentos	922015	052118E946E93E235CF9C1 4FA53D248BF5A5C577	6MKM8ZMMZFF6JGB P

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación 4YE4LS6LM65V2EPA** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
Administración de Montalbán**

Comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Dña. Mitra Ghamsari, mayor de edad, con N.I.E. Y-25.986.95P, en nombre y representación **de la sociedad PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 S.A.**, con **N.I.F. A-87.111.332** y domicilio a efectos de comunicaciones en la Calle Hermanos Álvarez Quintero 4, 2ºD, 28004, Madrid (en adelante, la "**Sociedad**"), en su condición de Administradora Única de la misma según escritura que se adjunta como **Anexo I**, comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.

SEGUNDO.- Que la Sociedad tiene por objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**"). Asimismo, la Sociedad tiene una política de distribución obligatoria de dividendos que se adapta a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009 y las participaciones representativas de su capital social son nominativas, tal como se acredita mediante copia de los Estatutos de la Sociedad, que se adjuntan como **Anexo II**.

TERCERO.- que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el

Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma.

CUARTO.- Que de conformidad con el párrafo anterior, 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.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo III**, certificación del acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

QUINTO.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 esta opción se comunica a la Administración Tributaria con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña, teniéndose por comunicada la opción por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario, con efectos para los períodos impositivos 2017 y sucesivos.

En Madrid, a 26 de septiembre de 2017.



Dña. Mitra Ghamsari
Persépolis Investments 1 S.A.

Anexo I

Anexo II

Anexo III

ANEXO II Cuentas Anuales individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para los ejercicios 2018, 2017 y 2016

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria abreviada adjunta, al 31 de diciembre de 2018, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 36.603 miles de euros.

Miembro de Grant Thornton International Ltd

Barcelona · Bilbao · Castellón · Madrid · Málaga · Murcia · Pamplona · Valencia · Vigo · Zaragoza

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, Paseo de la Castellana, 81 - Planta 11th, 28046 Madrid, CIF B-08914830, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.652, Folio 159, Hoja M-657.409, Inscripción 36th.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2018 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes, empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre o el método comparativo. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

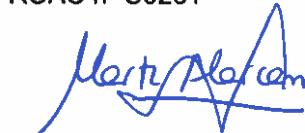
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre



GRANT THORNTON, S.L.P.

ROAC nº 16086

3 de julio de 2019

2019 Núm. 01/19/02450
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

**Cuentas Anuales
Abreviadas**

PERSPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A.

**Balance abreviado al
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		37.279.893	22.554.648
Inmovilizado intangible	5	10.404	8.258
Inmovilizado material	6	520.121	485.959
Inversiones inmobiliarias	7	36.602.549	22.001.389
Inversiones financieras a largo plazo		92.029	4.251
Activos por impuesto diferido	12	54.791	54.791
ACTIVO CORRIENTE		7.429.965	3.150.947
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.2	1.239.358	291.614
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	4.427	24.575
Otros deudores		1.234.932	267.039
Inversiones financieras a corto plazo	9.1	611.202	820.049
Periodificaciones a corto plazo		67.858	82.139
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.511.548	1.957.145
TOTAL ACTIVO		44.709.859	25.705.595
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		31.12.2018	31.12.2017
Fondos propios		28.767.478	15.459.213
Capital			
Capital escriturado	10	2.334.323	1.513.455
Prima de emisión		2.334.323	1.513.455
Reservas			
Otras reservas		76.006	90.000
Resultados de ejercicios anteriores		(359.924)	(269.402)
Resultado del ejercicio	3	(57.869)	(90.481)
PASIVO NO CORRIENTE		14.216.150	8.830.414
Deudas a largo plazo	11	14.216.150	8.830.414
Deuda con entidades de crédito		13.570.476	8.830.414
Otras deudas a largo plazo		645.674	-
PASIVO CORRIENTE		1.726.231	1.415.968
Deudas a corto plazo	11	905.399	707.390
Deuda con entidades de crédito		891.497	701.380
Otras deudas a corto plazo		13.902	6.010
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.2	820.831	708.578
Proveedores		728.515	420.546
Otros acreedores		92.317	288.032
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		44.709.859	25.705.595



PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)**

	Nota	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	7 y 13.b	988.128	990.356
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	15.527
Aprovisionamientos	7 y 13.a	(16.929)	(180.598)
Otros ingresos de explotación	8	11.549	94.937
Gastos de personal		(126.712)	(221.219)
Otros gastos de explotación		(576.255)	(580.315)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(175.515)	(113.783)
Otros resultados		(733)	(17.509)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		103.533	(12.603)
Ingresos financieros		98	11.807
Gastos financieros	11	(161.492)	(92.673)
Diferencias de cambio		(9)	2.988
RESULTADO FINANCIERO		(161.402)	(77.878)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(57.869)	(90.481)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(57.869)	(90.481)



PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Estado abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)**

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(57.869)	(90.481)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(57.869)	(90.481)

B) ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>Capital</u>			<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>Nota</u>	<u>Escrutinado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>		
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		1.513.455	14.215.641	90.000	(41.093)	(228.309)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		1.513.455	14.215.641	90.000	(41.093)	(228.309)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(90.481)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(228.309)	(90.481)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		1.513.455	14.215.641	90.000	(269.402)	228.309
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		1.513.455	14.215.641	90.000	(269.402)	(90.481)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(57.869)
Operaciones con socios o propietarios		820.868	12.559.302	-	-	13.380.170
Aumento de capital		-	-	(13.994)	(90.522)	90.481
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(359.924)	(14.035)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		2.334.323	26.774.943	76.006	(359.924)	(57.869)
						28.767.478

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

1) Actividad

La sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social durante el ejercicio 2018 se encuentra en calle Sagasta nº 12, 6º exterior izquierda (Madrid).

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, incluyendo en su denominación “SOCIMI, S.A.”.

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 sujetas 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 sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 19, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados.

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

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2018.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Tributaria con fecha 26 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con el artículo 2 apartado c) el objeto social de esta Sociedad tiene que ser la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y tienen que ser sometidas al mismo régimen establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios y cumplir los requisitos de inversión del artículo 3. No obstante no podrán tener participación en el capital de otras entidades. 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- 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.

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

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años 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 31 de diciembre de 2018 la Sociedad incumple el apartado de capital mínimo requerido al tener un capital escriturado por debajo de 5 millones de euros. Este requisito se cumplirá en tiempo y forma mediante una ampliación de capital social con cargo a prima de emisión hasta alcanzar los 5 MM de capital requeridos por el MAB.

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.

b) Principios contables

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

Así mismo, las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.d).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- 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 está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, a juicio de los Administradores, dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2018, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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 ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

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 las presentes cuentas anuales abreviadas.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto

Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(57.869)
Total	<u>(57.869)</u>

Aplicación

A resultados negativos de ejercicios anteriores	(57.869)
Total	<u>(57.869)</u>

El 30 de junio de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la distribución del resultado de 2017, consistente en unas pérdidas por importe de 90.481 euros, a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones para la distribución de dividendos:

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

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

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

a.2) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan 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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 abreviadas.

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

f.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, 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.

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, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

g.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, calculadas 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, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

g.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos 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.

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

g.3) 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 abreviada 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

h.1) Partidas monetarias

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

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 abreviada. 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,

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferían entre:

j.1) Provisiones

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

j.2) Pasivos contingentes

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Las cuentas anuales abreviadas 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 las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

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

l) Ingresos y gastos

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.17	5.359	504	5.863
Entradas	-	3.280	3.280
Saldo al 31.12.17	<u>5.359</u>	<u>3.784</u>	<u>9.143</u>
Entradas	-	3.139	3.139
Saldo al 31.12.18	<u>5.359</u>	<u>6.923</u>	<u>12.282</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.17	-	(215)	(215)
Dotación a la amortización	-	(670)	(670)
Saldo al 31.12.17	<u>(536)</u>	<u>(885)</u>	<u>(885)</u>
Dotación a la amortización	-	(457)	(992)
Saldo al 31.12.18	<u>(536)</u>	<u>(1.342)</u>	<u>(1.877)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.17	5.359	2.899	8.258
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>4.823</u>	<u>5.581</u>	<u>10.404</u>

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.17	427.178	427.178
Entradas	122.634	122.634
Salidas, bajas o reducciones	(743)	(743)
Saldo al 31.12.17	<u>549.069</u>	<u>549.069</u>
Entradas	89.806	89.806
Saldo al 31.12.18	<u>638.875</u>	<u>638.875</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.17	(17.086)	(17.086)
Dotación a la amortización	(46.637)	(46.637)
Salidas, bajas o reducciones	613	613
Saldo al 31.12.17	<u>(63.110)</u>	<u>(63.110)</u>
Dotación a la amortización	(55.644)	(55.644)
Saldo al 31.12.18	<u>(118.755)</u>	<u>(118.755)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.17	485.959	485.959
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>520.121</u>	<u>520.121</u>

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente tanto al cierre del ejercicio 2018 como al cierre del ejercicio 2017.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.17	12.105.733	12.105.733
Entradas	10.023.090	10.023.090
Saldo al 31.12.17	<u>22.128.823</u>	<u>22.128.823</u>
Entradas	14.720.039	14.720.039
Saldo al 31.12.18	<u>36.848.862</u>	<u>36.848.862</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.17	(60.959)	(60.959)
Dotación a la amortización	(66.475)	(66.475)
Saldo al 31.12.17	<u>(127.434)</u>	<u>(127.434)</u>
Dotación a la amortización	(118.879)	(118.879)
Saldo al 31.12.18	<u>(246.313)</u>	<u>(246.313)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.17	22.001.389	22.001.389
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>36.602.549</u>	<u>36.602.549</u>

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).

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de inmuebles con Urban Vida Original Stays, S.L. (en adelante Urban Vida). En dicho contrato la Sociedad cede una serie de inmuebles para su subarrendamiento como propiedades de alquiler a corta o media estancia (la única actividad autorizada). Los inmuebles que forman parte de esta cesión son 6 en total y se encuentran situados en la calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en la ciudad de Madrid, y los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de la ciudad de Córdoba. En el contrato se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por parte de Urban Vida con cada inmueble. El vencimiento del contrato se fija en 2024 (nota 8).

Todos los inmuebles que se encuentran operativos al cierre del ejercicio 2018 se encuentran cedidos a Urban Vida en régimen de subarrendamiento.

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

- Con fecha 10 de diciembre de 2018 la Sociedad adquiere un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada cuyo precio de adquisición asciende a 4.000.000 euros.
- Con fecha 18 de diciembre de 2018 se adquiere un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid cuyo precio de adquisición asciende a 8.600.000 euros

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

- El 24 de octubre de 2016 el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros.
- El 28 de diciembre de 2016 el solar situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros.
- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

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

El uso de dichas inversiones se distribuye de la siguiente manera:

Cuenta	Saldo al 31.12.18			
	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	21.854.849	14.994.013	(246.313)	36.602.549
	<u>21.854.849</u>	<u>14.994.013</u>	<u>(246.313)</u>	<u>36.602.549</u>
Saldo al 31.12.17				
Cuenta	Saldo al 31.12.17			
	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	13.182.917	8.945.907	(127.434)	22.001.389
	<u>13.182.917</u>	<u>8.945.907</u>	<u>(127.434)</u>	<u>22.001.389</u>

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

En el ejercicio 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 988.128 euros (990.356 euros en el ejercicio 2017), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido a 16.929 euros (180.598 euros a 31 de diciembre de 2017).

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizadas 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 tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2018:

Inmueble	Valor bruto	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ARGANZUELA	3.940.337	6.000.000	Descuento de flujos (6,1%)	16/05/2019
CALATRAVA	4.167.332	6.600.000	Descuento de flujos (6,1%)	16/05/2019
ENMEDIO	895.816	1.400.000	Descuento de flujos (6,75%)	16/05/2019
ERASO	2.714.670	6.100.000	Descuento de flujos (6%)	16/05/2019
LEYVA AGUILAR	870.180	1.000.000	Descuento de flujos (6,75%)	16/05/2019
RIBERA DE CURTIDORES	2.103.713	2.300.000	Descuento de flujos (6,2%)	16/05/2019
SAN JUAN	796.087	1.600.000	Residual (6,26%)	16/05/2019
GRAN VIA DE COLON 43	3.914.385	4.200.000	Descuento de flujos (7,31%)	16/05/2019
GRAN VIA DE COLON 47	4.313.121	4.700.000	Descuento de flujos (7,28%)	16/05/2019
RAFAEL DE RIEGO	4.314.655	5.000.000	Descuento de flujos (6,6%)	16/05/2019
VIZCAYA	8.818.566	9.000.000	Descuento de flujos (6,5%)	16/05/2019
	36.848.862	47.900.000		

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado 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 Urban Vida para su explotación (nota 7), aunque también posee apartamentos y locales arrendados a particulares de forma permanente, habiendo generado estos últimos unos ingresos en el ejercicio 2018 de 11.549 euros (94.937 euros en el ejercicio 2017 euros) reconocidos como otros ingresos de explotación.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso de explotación durante los ejercicios 2018 y 2017 por centro de costes son las siguientes:

	2018	2017
ARGANZUELA	-	21.618
CALATRAVA	-	8.292
ERASO	-	4.833
RAFAEL DE RIEGO	-	50.071
OFICINA SAGASTA	11.549	10.123
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	11.549	94.937

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

	Cuotas comprometidas	
	Saldo al 31.12.18	Saldo al 31.12.17
Menos de un año	1.321.829	116.655
Entre uno y cinco años	4.714.918	251.625
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	6.036.747	368.280

Como Arrendataria:

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas comprometidas	
	Saldo al 31.12.18	Saldo al 31.12.17
Menos de un año	7.500	45.000
Entre uno y cinco años	-	7.500
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	7.500	52.500

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como gasto durante los ejercicios 2018 y 2017 son las siguientes:

	2018	2017
	Cuotas pagadas	Cuotas pagadas
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	48.611	30.411
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	48.611	30.411

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Como arrendataria la Sociedad mantiene los siguientes arrendamientos operativos:

- Alquiler en oficina en calle Sagasta 12, (Madrid) firmado en diciembre de 2016 con duración de 5 años con una renta mínima garantiza de 2 meses.
- Alquiler en inmueble situado en calle Covarrubias (Madrid) firmado en 10 de octubre de 2017 y prorrogable por periodos anuales. Dicho contrato se ha prorrogado un año más el 10 de octubre de 2018 y la renta mínima garantizada es de 2 meses. A 31 de diciembre de 2018, dicho contrato continua vigente.

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	2018	2017
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	610.094	810.094
Prestamos y partidas a cobrar (nota 9.2)	918.422	24.575
Otros activos financieros	1.108	9.955
	<u>1.529.624</u>	<u>844.624</u>

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se corresponden con las siguientes imposiciones financieras:

- Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros, respectivamente, con vencimiento en un año. Ambas imposiciones se han renovado durante el ejercicio 2018 y se encuentran registradas en el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018.
- Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó un IPP con Bankinter por importe de 200.000 euros que ha vencido durante el ejercicio 2018.
- El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde con dos IPF firmadas con el Banco Popular cuyo valor asciende a 25.094 euros.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Concepto	31.12.18	31.12.17
Clientes por ventas y prestación de servicios	4.427	24.575
Deudores varios	913.995	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	320.936	267.039
Total	1.239.358	291.614

Los principales saldos registrados dentro de Deudores varios se corresponden con fianzas pendientes de recibir por importe de 537.987 euros y un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única por importe de 344.590 euros (nota 14).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no se ha producido provisiones por deterioro.

10) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 2.334.323 euros, representado por 23.343.223 acciones, de 0,1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

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

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

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

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

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

WEDGEWOODINVESTMENT CO	53,49%
BENJAMIN SMITH 2006 GRAT ARTICLE	16,92%

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

a) Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 esta reserva no se encuentra constituida.

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	A 31 de diciembre de 2018		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	891.497	13.570.476	14.461.972
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	815.091	645.674	1.460.765
Total	1.706.588	14.216.150	15.922.738

	A 31 de diciembre de 2017		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	701.380	8.830.414	9.531.794
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	689.693	--	689.693
Total	1.391.073	8.830.414	10.221.487

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios con saldo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, y los movimientos surgidos en ambos ejercicios, son los siguientes:

- En el ejercicio 2018 se ha procedido a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en julio 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 2.280.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en julio de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018 (1.932.718 euros a largo plazo y 145.859 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017).
- En el ejercicio 2018 se ha procedido a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en octubre de 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Calatrava (Madrid) por importe de 1.000.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en octubre de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018 (863.793 euros a largo plazo y 63.639 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017).
- Con motivo de la cancelación de los dos préstamos descritos anteriormente, la Sociedad ha firmado un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter constituido en octubre de 2018 asociado a las fincas de la calle Arganzuela (Madrid) y calle Calatrava (Madrid) por importe de 3.800.000 euros cuyo vencimiento será en octubre de 2033,

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

quedando pendiente 3.624.378 euros a largo plazo y 150.821 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018.

- En el ejercicio 2018 se ha procedido 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 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se ha visto ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2018 un importe de 1.368.155 euros a largo plazo y 57.641 euros a corto plazo (a 31 de diciembre de 2017 quedaba pendiente la totalidad del importe).
- En diciembre de 2018 se ha constituido un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, asociado a la finca situada en la calle Vizcaya (Madrid) por importe de 4.700.000 euros, cuyo vencimiento será en diciembre de 2033, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 4.512.000 euros a largo plazo y 188.000 euros a corto plazo.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 866.250 euros a largo plazo (915.750 en 2017) y 49.500 euros a corto plazo (49.500 euros en 2017).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 329.882 euros a largo plazo (394.776 euros en 2017) y 32.447 euros a corto plazo (37.840 euros en 2017).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 336.842 euros a largo plazo (368.421 euros en 2017) y 31.579 euros a corto plazo (41.862 euros en 2017).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en mayo de 2020, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 46.319 euros a largo plazo (113.761 euros en 2017) y 67.442 euros a corto plazo (65.065 euros en 2017).
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 1.945.371 euros a largo plazo (2.166.369 euros en 2017) y 220.998 euros a corto plazo (215.870 euros en 2017).
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 806.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 745.342 a largo plazo (727.539 euros en 2017) y 84.672 euros a corto plazo (72.496 euros en 2017).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018, ascendiendo la misma a 197.357 euros (92.713 euros en 2017), se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Durante el ejercicio 2018 se han devengado gastos financieros por importe de 161.492 euros (92.673 euros durante el ejercicio 2017).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava	Bankinter	3.800.000	2018	2033	3.553.743	156.733
Edificio Calle Eraso	Popular	990.000	2016	2027	861.424	49.515
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	328.328	32.343
Edificio Leiva Aqgular	Popular	400.000	2017	2027	335.644	31.016
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	200.000	2017	2027	46.319	67.441
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.943.816	219.017
Edificio Riebera de Curtidores	Sabadell	806.000	2017	2027	739.289	84.217
Edificio Gran Vía de Colón	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.355.025	58.813
Edificio Vizcaya	Santander	4.700.000	2018	2033	4.406.886	190.709
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					1.692
		15.147.000			13.570.476	891.497

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela	Bankinter	2.280.000	2015	2030	1.910.733	145.859
Edificio Calatrava	Bankinter	1.000.000	2015	2030	863.793	63.639
Edificio Calle Eraso	Popular	990.000	2016	2027	910.095	49.500
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	355.003	37.855
Edificio Leiva Aqgular	Popular	400.000	2017	2027	358.587	41.862
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	1.006.000	2017	2027	113.761	65.065
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	2.161.745	215.870
Edificio Riebera de Curtidores	Sabadell	806.000	2017	2027	718.856	72.496
Edificio Gran Vía de Colón	Bankinter	1.440.000	2017	2029	1.437.840	-
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					9.234
		10.733.000			8.830.414	701.380

La financiación de la Sociedad a través del préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de una ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 65%.”

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, el ratio mencionado anteriormente es cumplido en el caso que le sea de aplicación al 31 de diciembre de 2018 en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas y la previsión es que el mismo sea cumplido en los próximos 12 meses.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	854.566	887.157	892.286	959.822	9.976.645	13.570.476
	854.566	887.157	892.286	959.822	9.976.645	13.570.476

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	805.021	795.492	763.483	778.217	5.688.200	8.830.414
	805.021	795.492	763.483	778.217	5.688.200	8.830.414

11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, su detalle es el siguiente:

Concepto	31.12.18	31.12.17
Proveedores	728.515	420.546
Acreedores varios	72.674	137.878
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	125.259
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	19.642	24.894
Total	820.831	708.578

Por otro lado, dentro de otros pasivos financieros a largo plazo la Sociedad tiene registrados al cierre del ejercicio 2018 fianzas y garantías recibidas por importe de 606.674 (0 euros en 2017) y 39.000 euros pendientes de pago por la adquisición del inmueble de Gran Vía de Colón 47 realizada durante 2018 (nota 7), en total 645.674 euros.

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	132	89

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

12) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Cuenta	2018		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	300.485	-	-
IRPF	-	-	(13.872)
Retenciones y pagos a cuenta	20.451	-	-
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(5.770)
	320.936	54.791	(19.642)

Cuenta	2017		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	261.080	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	(15.049)
Retenciones y pagos a cuenta	5.958	-	-
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(9.845)
	267.038	54.791	(24.894)

Los activos por impuestos diferidos registrados a cierre de los ejercicios 2018 y 2017, se corresponden con la activación de los créditos fiscales generados con anterioridad a acogerse al régimen de SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% y no se ha realizado ninguna actividad fuera de dicho régimen que ocasione gasto por Impuesto de Sociedades.

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2018 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

	2018			
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	-	(57.869)	(57.869)	(57.869)
Total Base Imponible				(57.869)
Ingreso/ (Gastos) 0%				-
Credito fiscal				-

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2017 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

2017			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
			Total
Saldo de ingresos y gastos	-	(90.481)	(90.481)
Total Base Imponible			(90.481)
Ingreso/ (Gastos) 0%			-
Credito fiscal			-

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.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas.

13) Ingresos y gastos

a) Aprovisionamientos:

Su desglose durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Actividad	2018	2017
Trabajos realizados por otras empresas	16.929	180.598
	16.929	180.598

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

b) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Actividad	2018	2017
Alquiler apartamentos	988.128	990.356
	988.128	990.356

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

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2018	2017
Seguridad Social a cargo de la empresa	23.546	47.390
Otros gastos sociales	-	2.488
	23.546	49.878

14) Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2018 la única parte vinculada con la que la Sociedad ha mantenido operaciones ha sido Daria Management, S.L.. Con esta sociedad existe un saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 cuyo importe asciende a 319.162 euros, correspondiente al Management Fee del ejercicio 2018 (nota 15). Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con Mitra Ghamsari por importe de 344.590 euros (nota 9.2).

Acuerdos de accionistas

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

- Management fee: se determina que el equipo de administración recibirá una compensación fija anual equivalente al 1,5% de los Fondos recaudados por la Sociedad, siendo éstos las aportaciones de capital hechas por todos los accionistas de la Sociedad a partir de la fecha de pago de la correspondiente cuota trimestral.
- Performance fee: se determina que el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable en la medida en que los accionistas obtengan una tasa interna de retorno sobre sus aportaciones de capital que exceda en un 10%. La remuneración que recibirá el equipo de administración será igual al 20% de las distribuciones aprobadas que excedan de sus aportaciones de capital incrementadas por la tasa interna de retorno (10%), después de deducir los montos adeudados y pagaderos a los proveedores de servicios de asesoría, de conformidad con el contrato de servicios celebrado con la Sociedad.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

- Management fee: se establece que el equipo de administración recibirá una compensación fija anualmente igual al 1,25% sobre el valor liquidativo de la Sociedad (NAV). El management fee se pagará trimestralmente, el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre o cada año
- Performance fee: en cada uno de los siguientes eventos: (i) admisión efectiva a la cotización de la Sociedad en el mercado alternativo bursátil (MAB); (ii) una vez realizada la admisión efectiva a cotización en el MAB, el 31 de diciembre de cada uno de los años siguientes; o (iii) la liquidación de la Sociedad o la venta de al menos el 80% de las acciones de la Sociedad (o de los activos de la Sociedad que representen al menos el 80% de sus activos totales), el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable según se establece a continuación:

A los efectos de calcular el Performance fee, el “Shareholder Return” será la suma de (i) el aumento en el valor liquidativo de la Sociedad desde la última fecha en que se pagó Performance fee, o desde el 31 de diciembre de 2017 para el período inicial, menos los ingresos netos recibidos por la Sociedad derivados de la emisión de acciones ordinarias en el período 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.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

- a) Retorno preferente a los accionistas: primero, el 100% del accionista. El retorno corresponderá a los accionistas hasta que hayan recibido, en forma acumulativa, una Tasa de retorno del accionista del 10%.
- b) División 50/50: Despues de que los accionistas hayan sido satisfechos, las devoluciones de los accionistas que resulten en una tasa de retorno de los accionistas que excede 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han dado las condiciones necesarias para que se devengue el Performance fee por que no existen importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros abreviados al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Los importes registrados en concepto de Management fee ascienden a 413.766 euros y 308.455 euros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

15) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección:

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

Durante el ejercicio 2018, la anterior Administradora Única que asume las funciones de alta dirección, ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 50.000 euros (35.533 euros en el ejercicio 2017).

Asimismo, la anterior Administradora Única ha percibido en el ejercicio 2018 en concepto de management fee un importe de 413.766 euros registrado dentro de servicios profesionales independientes (308.455 euros en el ejercicio 2017), no habiéndose devengado nada en concepto de performance fee en los ejercicios 2018 y 2017.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Adicionalmente, la anterior Administradora Única y accionista de la Sociedad ha adquirido durante el ejercicio 2018, mediante acuerdos individuales con el resto de accionistas y conforme a lo establecido en el acuerdo de accionistas firmado el 9 de febrero de 2018 (nota 14), un total de 1.068.321 acciones a 0,1 euros por acción, que se le venden para compensar la sustitución del régimen de Performance fee en el nuevo acuerdo de accionistas y cualquier otro beneficio latente.

La Sociedad no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones 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, ha comunicado que no posee 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, S.A.

16) 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

17) Otra información

17.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Categoría profesional	2018	2017
Alta dirección/Administradores	1	2
Empleados de tipo administrativo	1	1
Resto de personal cualificado	1	4
	3	7

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.18		A 31.12.17	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	-	1	-	1
Alta dirección	-	-	1	-
Empleados de tipo administrativo	-	1	-	4
	-	2	1	5

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

17.2 Provisiones y Contingencias

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad se encuentra en proceso judicial con el Ayuntamiento de Madrid por el que se impone una multa a la Sociedad de 90.000 euros por la ejecución de obras realizadas en el edificio de Calatrava número 18. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicho importe no se encuentra provisionado en los estados financieros, al considerar los Administradores de la Sociedad que se trata de un riesgo posible. Adicionalmente, el 10 de septiembre de 2018 se ha presentado un recurso de reposición (en vía administrativa) que está pendiente de resolución y al haber transcurrido un mes sin haber recibido respuesta, el recurso se tiene que entender desestimado por silencio administrativo.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía abierto un proceso de reclamación, por importe de 26.673 euros. Se ha obtenido resolución, notificada a PERSEPOLIS el día 16 de mayo de 2018, condenando el Juzgado a la Sociedad al pago de la cantidad de 13.971 euros sin intereses y sin costas para ninguna de las dos partes.

- 18) 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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Otras reservas: 90.000 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 30%	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%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	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 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

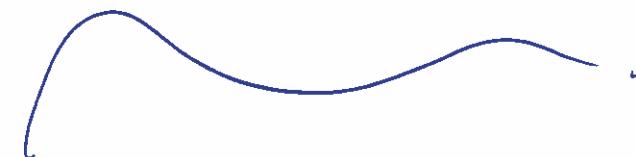
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016, 2017 y 2018 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

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

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

19) Hechos posteriores al cierre

No se han producido acontecimientos con posterioridad al cierre que afecten a las cuentas anuales abreviadas adicionales a los descritos.

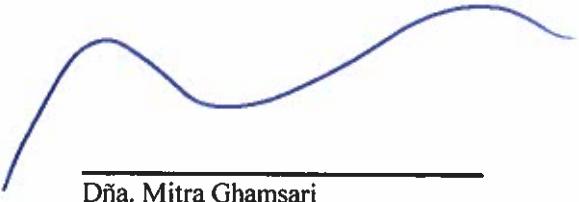


**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR LOS
ADMINISTRADORES**

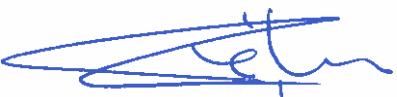
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 35.

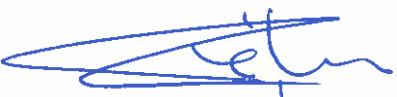
Madrid 16 de mayo de 2019



Dña. Mitra Ghamsari
Consejero



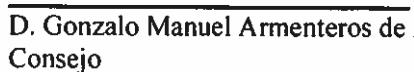
D. Benjamin Smith
Consejero



D. Yadh Yaich
Consejero



D. Ramine Rouhani
Consejero



D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejo

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR LOS
ADMINISTRADORES**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 35.

Madrid 16 de mayo de 2019



Dña. Mitra Ghamsari
Consejero



D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejero



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

Cuentas Anuales Abreviadas



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A., por encargo del administrador único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria abreviada adjunta, al 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”, se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 22.001 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2017 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección, empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre o el método comparativo. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 19 de las cuentas anuales abreviadas, que describe que durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha trasladado la gestión de su actividad principal, alquileres de pisos turísticos, a la sociedad Urban Vida Stays, sociedad que explotará los inmuebles propiedad de Persepolis en régimen de arrendamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre



GRANT THORNTON, S.L.P.

ROAC nº 16086

2018 Núm. 01/18/17588

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

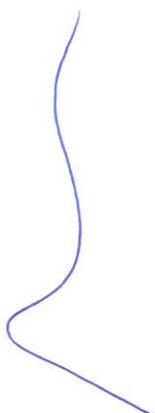
5 de octubre de 2018

**Cuentas Anuales
Abreviadas**

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance abreviado al
31 de diciembre de 2017
(expresado en euros)

ACTIVO	<u>Nota</u>	31.12.2017	31.12.2016 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		22.554.648	12.515.306
Inmovilizado intangible	5	8.258	5.647
Inmovilizado material	6	485.959	410.093
Inversiones inmobiliarias	7	22.001.389	12.044.774
Inversiones financieras a largo plazo		4.251	-
Activos por impuesto diferido	12	54.791	54.791
ACTIVO CORRIENTE		3.150.947	7.524.818
Deudores comerciales v otras cuentas a cobrar	9.2	291.614	631.842
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	24.575	14.020
Otros deudores	12	267.039	617.822
Inversiones financieras a corto plazo	9.1	820.049	1.530.779
Periodificaciones a corto plazo		82.139	175.093
Efectivo v otros activos líquidos equivalentes		1.957.145	5.187.104
TOTAL ACTIVO		25.705.595	20.040.125
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		<u>Nota</u>	31.12.2017
Fondos propios			15.459.213
Capital	10		15.459.213
Capital escriturado			15.459.213
Prima de emisión	10		1.513.455
Reservas			1.513.455
Otras reservas			1.513.455
Resultados de ejercicios anteriores			90.000
Resultado del ejercicio	3		90.000
PASIVO NO CORRIENTE			8.830.414
Deudas a largo plazo	11		8.830.414
Deuda con entidades de crédito			8.830.414
PASIVO CORRIENTE			1.415.968
Deudas a corto plazo	11		707.390
Deuda con entidades de crédito			707.390
Otras deudas a corto plazo			211.426
Acreedores comerciales v otras cuentas a pagar	11.2		708.578
Proveedores	11		708.578
Otros acreedores			206.926
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			25.705.595
* Cifras ejercicio 2016 reexpresadas			20.040.125



PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016 (*)</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	7 y 13.b	990.356	432.849
Trabajos realizados por la empresa para su activo		15.527	-
Aprovisionamientos	7 y 13.a	(180.598)	(66.247)
Otros ingresos de explotación	8	94.937	20.011
Gastos de personal		(221.219)	(162.342)
Otros gastos de explotación		(580.315)	(388.562)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(113.783)	(56.011)
Otros resultados		(17.509)	(204)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>(12.603)</u>	<u>(220.505)</u>
Ingresos financieros		11.807	1
Gastos financieros		(92.673)	(55.344)
Diferencias de cambio		2.988	-
RESULTADO FINANCIERO		<u>(77.878)</u>	<u>(55.343)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(90.481)</u>	<u>(275.848)</u>
Impuestos sobre beneficios	12	<u>-</u>	<u>47.540</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(90.481)</u>	<u>(228.309)</u>

* Cifras ejercicio 2016 reexpresadas

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

1) Actividad

La sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social durante el ejercicio 2017 se encuentra en calle Sagasta nº 12, 6º exterior izquierda (Madrid).

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, incluyendo en su denominación “SOCIMI, S.A.”.

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 sujetas 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 sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 19, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados.

Las cuentas anuales abreviadas formuladas por el Administrador Único serán sujetas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2017.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

con fecha 26 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con el artículo 2 apartado c) el objeto social de esta Sociedad tiene que ser la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y tienen que ser sometidas al mismo régimen establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios y cumplir los requisitos de inversión del artículo 3. No obstante no podrán tener participación en el capital de otras entidades. 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del 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 de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que 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.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

- 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.

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

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

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

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.

b) Principios contables

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

Así mismo, las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único 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).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

- Impuesto de sociedades (nota 4.i). La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Administrador Único realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, a juicio del Administrador Único, dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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 ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

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 las presentes cuentas anuales abreviadas.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han detectado errores significativos en ejercicios anteriores que ha supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 que se explica a continuación:

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Concepto	CCAA 2016	Presentados a efectos comparativos en CCAA	Ajustes y reclasificaciones al resultado del ejercicio 2016
Cuenta de Resultados			
Otros gastos de explotación	(116.493)	(220.506)	(104.013)
Gastos Financieros	(73.666)	(55.343)	18.323
Patrimonio Neto			
Resultados del ejercicio	(142.619)	(228.309)	(85.690)
Pasivo			
Deudas con entidades de crédito	229.748	211.426	(18.322)
Proveedores	20.900	72.912	52.012
Activo			
Periodificaciones a corto plazo	227.093	175.093	52.000

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017 que el Administrador Único somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto

Pérdidas y ganancias (Perdidas)	(90.481)
Total	<u><u>(90.481)</u></u>

Aplicación

A resultados negativos de ejercicios anteriores	(90.481)
Total	<u><u>(90.481)</u></u>

El 30 de junio de 2017 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la distribución del resultado de 2016, que consistió en su aplicación a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones para la distribución de dividendos:

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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.

a.2) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de la información	4
Elementos de transporte	6

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan 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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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 abreviadas.

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

f.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, 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.

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, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

g.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, calculadas 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, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

g.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos 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.

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

g.3) 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 abreviada 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.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

h) Transacciones en moneda extranjera

h.1) Partidas monetarias

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio, 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.

j) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

j.2) Pasivos contingentes

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

Las cuentas anuales abreviadas 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 las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

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

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

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

l) Ingresos y gastos

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2017 y 2016, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
Valores brutos			
Saldo al 01.01.16	4.489	504	4.993
Entradas	870	-	870
Saldo al 31.12.16	<u>5.359</u>	<u>504</u>	<u>5.863</u>
Entradas	-	3.280	3.280
Saldo al 31.12.17	<u>5.359</u>	<u>3.784</u>	<u>9.143</u>
Amortización acumulada			
Saldo al 01.01.16	-	(49)	(49)
Dotación a la amortización	-	(166)	(166)
Saldo al 31.12.16	<u>(215)</u>	<u>(215)</u>	<u>(215)</u>
Dotación a la amortización	-	(670)	(670)
Saldo al 31.12.17	<u>(885)</u>	<u>(885)</u>	<u>(885)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.359	288	5.647
Valor Neto Contable al 31.12.17	<u>5.359</u>	<u>2.898</u>	<u>8.258</u>

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2017 y 2016, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.16	120.324	120.324
Entradas	306.958	306.958
Saldo al 31.12.16	<u>427.282</u>	<u>427.282</u>
Entradas	122.634	122.634
Salidas, bajas o reducciones	(743)	(743)
Saldo al 31.12.17	<u>549.173</u>	<u>549.173</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.16	(4.994)	(4.994)
Dotación a la amortización	(12.196)	(12.196)
Saldo al 31.12.16	<u>(17.190)</u>	<u>(17.190)</u>
Dotación a la amortización	(46.637)	(46.637)
Salidas, bajas o reducciones	613	613
Saldo al 31.12.17	<u>(63.214)</u>	<u>(63.214)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.16	410.092	410.092
Valor Neto Contable al 31.12.17	<u>485.959</u>	<u>485.959</u>

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 las pólizas cubren la totalidad bienes.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2017 y 2016, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.16	7.766.157	7.766.157
Entradas	4.339.576	4.339.576
Saldo al 31.12.16	<u>12.105.733</u>	<u>12.105.733</u>
Entradas	10.023.090	10.023.090
Saldo al 31.12.17	<u>22.128.823</u>	<u>22.128.823</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.16	(17.310)	(17.310)
Dotación a la amortización	(43.649)	(43.649)
Saldo al 31.12.16	<u>(60.959)</u>	<u>(60.959)</u>
Dotación a la amortización	(66.475)	(66.475)
Saldo al 31.12.17	<u>(127.434)</u>	<u>(127.434)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.16	12.044.774	12.044.774
Valor Neto Contable al 31.12.17	<u>22.001.389</u>	<u>22.001.389</u>

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Estos bienes son los siguientes:

Fincas adquiridas con anterioridad a 2016:

- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

En el ejercicio 2016 la sociedad adquirió los siguientes bienes:

- El 24 de octubre la finca situada en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros.
- El 28 de diciembre la finca situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros.

En el ejercicio 2017 la sociedad ha adquirido los siguientes bienes:

- El 9 de junio la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros.
- El 28 de diciembre la finca situada en calle Gran Vía de Colón (Málaga) por importe de

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

3.600.000 euros.

- El 19 de julio el edificio situada en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 4.010.000 euros.

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

El uso de dichas inversiones se distribuye de la siguiente manera:

Saldo al 31.12.17				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	13.185.077	8.943.747	(127.434)	22.001.389
	13.185.077	8.943.747	(127.434)	22.001.389
Saldo al 31.12.16				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	Corrección por deterioro acumulado
Viviendas	8.008.631	4.097.102	(60.959)	12.044.774
	8.008.631	4.097.102	(60.959)	12.044.774

En el ejercicio 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 990.356 euros (432.849 euros en el ejercicio 2016), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido a 180.598 euros (66.247 euros a 31 de diciembre de 2016).

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con La Orden ECO/805/2003 (B.O.E. 9-IV-2003), modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación.

A continuación se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias neto de los costes de venta, según tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Valor en libros	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ARGANZUELA	3.820.809	5.758.618	Tasa de descuento (5,7%)	23/09/2016
CALATRAVA	4.003.916	6.344.231	Tasa de descuento (5,7%)	23/09/2016
ENMEDIO	876.703	1.960.970	Tasa de descuento (5,7%)	23/09/2016
ERASO	2.473.729	3.752.510	Tasa de descuento (5,7%)	23/09/2016
LEYVA AGUILAR	840.209	1.630.875	Tasa de descuento (5,7%)	23/09/2016
RIBERA DE CURTIDORES	1.479.573	2.342.598	Valorado por comparables	18/08/2017
SAN JUAN	765.750	1.546.197	Tasa de descuento	19/07/2018
GRAN VIA DE COLON	3.637.495	4.041.952	Valorado por comparables	08/11/2017
RAFAEL DE RIEGO	4.103.205	4.838.516	Valorado por comparables	24/10/2017
	22.001.389	32.216.467		

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 las pólizas cubren la totalidad de inversiones inmobiliarias.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado 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 vacacional, aunque también posee apartamentos y locales arrendados a particulares de forma permanente, habiendo generado estos últimos unos ingresos en el ejercicio 2017 de 94.937 (20.111 euros en el ejercicio 2016 euros) reconocidos como otros ingresos de explotación. A 31 de diciembre de 2017 la sociedad posee los siguientes bienes arrendados a largo plazo,

- Calle Calatrava (Madrid): La Sociedad posee 20 apartamentos para arrendamiento vacacional, dos apartamentos alquilados a particulares a largo plazo y un local alquilados a largo plazo.
- Calle Arganzuela (Madrid): La Sociedad posee 14 apartamentos para alquiler turístico, 3 apartamentos y un local alquilados a largo plazo.
- Calle Leiva (Córdoba): La Sociedad posee 8 apartamentos.
- Calle En Medio (Córdoba): La Sociedad posee 10 apartamentos.
- Calle Rafael de Riego (Madrid): La Sociedad posee 11 apartamentos alquilados a largo plazo.
- Calle Eraso (Madrid): La Sociedad posee 21 apartamentos.
- Los edificios de Ribera de Curtidores, San Juan y Gran Vía de Colón no disponen de ningún contrato de arrendamiento a largo plazo al encontrarse en un proceso de reforma de sus instalaciones.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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

	Cuotas comprometidas	
	Saldo al 31.12.17	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	116.655	19.438
Entre uno y cinco años	251.625	77.754
	368.280	97.192

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso durante los ejercicios 2017 y 2016 por centro de costes son las siguientes:

	2017	2016
ARGANZUELA	21.618	17.002
CALATRAVA	8.291	3.009
ERASO	4.833	-
RAFAEL DE RIEGO	50.071	-
OFICINA SAGASTA	10.123	-
	94.936	20.011

Como Arrendataria:

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.17	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	41.400	23.400
Entre uno y cinco años	93.600	93.600
	135.000	117.000

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como gasto durante los ejercicios 2017 y 2016 son las siguientes:

	2017	2016
Cuotas pagadas	30.411	13.500
	30.411	13.500

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Como arrendataria la Sociedad mantiene los siguientes arrendamientos operativos:

- Alquiler en oficina en calle Sagasta 12, (Madrid) firmado en diciembre de 2016 con duración de 5 años.
- Alquiler en inmueble situado en calle Hermanos Álvarez Quintero (Madrid) firmado en 2015 y prorrogable por periodos anuales. Dicho contrato finalizó en diciembre de 2016.

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	810.094	1.527.387
Prestamos y partidas a cobrar (nota 9.2)	24.575	14.020
Otros activos financieros	9.955	3.392
	<u>844.624</u>	<u>1.544.799</u>

Los activos financieros a corto plazo se corresponden en su mayoría por las siguientes imposiciones financieras:

- Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad ha firmado dos IPF con banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 375.000 euros respectivamente con vencimiento en un año.
- Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad ha firmado un IPF con Bankinter por importe de 200.000 euros y vencimiento en el ejercicio 2018.
- Con fecha 14 de julio y 22 de septiembre de 2015 la Sociedad firmó un IPF con Bankinter por valor de 750.000 euros y 350.000 euros, renovada en el ejercicio 2016 por el periodo de un año. Durante el ejercicio 2017 ambas IPF han vencido.
- Con fecha 5 de febrero de 2016 la Sociedad firmó un IPF con banco Sabadell por valor de 275.000 dólares, cuyo vencimiento se ha producido en el ejercicio 2017.
- Con fecha 12 de diciembre de 2016 la Sociedad firmó un IPF con el Banco Popular por valor de 150.000 euros con vencimiento en el ejercicio 2017.

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Concepto	31.12.17	31.12.16
Clientes por ventas y prestación de servicios	24.575	14.020
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 12)	<u>267.039</u>	<u>617.822</u>
Total	<u>291.614</u>	<u>631.842</u>

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2017 no se han producido provisiones por deterioro.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

10) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 1.513.455 euros, representado por 15.134.545 acciones, de 0,1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

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

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

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

Las sociedades que cuentan con una participación igual superior al 10% son las siguientes:

WEDGEWOODINVETMENT CO	89%
-----------------------	-----

a) Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 esta reserva no se encuentra constituida.

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	A 31 de diciembre de 2017		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	701.380	8.830.414	9.531.794
Otros pasivos financieros	689.693	--	689.693
Total	<u>1.391.073</u>	<u>8.830.414</u>	<u>10.221.487</u>

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

	A 31 de diciembre de 2016		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios(Nota 11.1)	206.926	3.975.531	4.182.457
Otros pasivos financieros	335.953	--	335.953
Total	<u><u>542.879</u></u>	<u><u>3.975.531</u></u>	<u><u>4.518.410</u></u>

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios abiertos a 31 de diciembre de 2017 se describe a continuación:

- Préstamo Hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en julio 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 2.280.000 euros cuyo vencimiento será en julio de 2030, quedando pendiente 1.932.718 euros a largo plazo y 145.859 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en octubre de 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Calatrava (Madrid) por importe de 1.000.000 euros cuyo vencimiento será en octubre de 2030, quedando pendiente 863.793 euros a largo plazo y 63.639 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente 915.750 euros a largo plazo y 49.500 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle En Medio (Cordoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente 394.776 euros a largo plazo y 37.840 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en Septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente 368.421 euros a largo plazo y 41.862 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en mayo de 2020, quedando pendiente 113.761 euros a largo plazo y 65.065 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en Noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente 2.166.369 euros a largo plazo y 215.870 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en Noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 806.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente 727.539 euros a largo plazo y 72.496 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2017.
- Préstamo Hipotecario con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Granda (Málaga) por importe de 1.440.000

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2017 la totalidad del capital.

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017, ascendiendo la misma a 92.713 euros, se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela	Bankinter	2.280.000	2015	2030	1.910.733	145.859
Edificio Calatrava	Bankinter	1.000.000	2015	2030	863.793	63.639
Edificio Calle Eraso	Popular	990.000	2016	2027	910.095	49.500
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	355.003	37.855
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	358.587	41.862
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	1.006.000	2017	2027	113.761	65.065
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	2.161.745	215.870
Edificio Riebera de Curtidores	Sabadell	806.000	2017	2027	718.856	72.496
Edificio Gran Vía de Colón	Bankinter	1.440.000	2017	2029	1.437.840	-
Deudas por Tarjeta de crédito	Popular				-	9.234
		10.733.000			8.830.414	701.380

Asimismo la Sociedad tiene registrado a 31 de diciembre de 2017 deudas con entidades de crédito a corto plazo por importe de 9.234 euros, correspondientes a deudas por tarjetas de crédito.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	805.021	795.492	763.483	778.217	5.688.200	8.830.414
	805.021	795.492	763.483	778.217	5.688.200	8.830.414

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	259.883	264.257	268.723	273.283	2.909.385	3.975.531
	259.883	264.257	268.723	273.283	2.909.385	3.975.531

11.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

El detalle del epígrafe del balance abreviado de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es:

Concepto	31.12.17	31.12.16
Proveedores	420.546	124.912
Acreedores varios	137.878	205.446
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	125.259	1.095
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 12)	24.894	24.021
Total	<u>708.578</u>	<u>355.475</u>

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	89	60

12) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuenta	2017		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	261.080	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	(15.049)
Retenciones y pagos a cuenta	5.958	-	-
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(9.845)
	<u>267.038</u>	<u>54.791</u>	<u>(24.894)</u>
2016			
Cuenta	Saldos deudores		
	Corriente	No Corriente	Corriente
	617.822	-	-
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	20.129
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	54.791	-
Activo por impuesto diferido	-	-	3.893
Organismos de la Seguridad Social	-	-	24.021
	<u>617.822</u>	<u>54.791</u>	<u>24.021</u>

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

A 31 de diciembre de 2017, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2017 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

2017			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	-	(90.481)	(90.481)
Total Base Imponible			-
Ingreso/ (Gastos) 0%			-
Credito fiscal			-

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2016 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) antes de la reexpresión es la siguiente:

2016			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	-	(190.158)	(190.158)
Total Base Imponible			-
Ingreso/(Gastos) 25%			47.540
Credito fiscal			47.540

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.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2014 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

13) Ingresos y gastos

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

a) Aprovisionamientos:

Su desglose durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Actividad	2017	2016
Trabajos realizados por otras empresas	180.598	66.247
	<u>180.598</u>	<u>66.247</u>

b) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Actividad	2017	2016
Alquiler apartamentos	990.356	432.849
	<u>990.356</u>	<u>432.849</u>

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

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2017	2016
Seguridad Social a cargo de la empresa	47.390	31.440
Otros gastos sociales	2.488	-
	<u>49.878</u>	<u>31.440</u>

14) Operaciones con partes vinculadas

En los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

15) Retribución del Administrador Único y la Alta Dirección:

Durante el ejercicio 2017, el Administrador Único que asumen las funciones de alta dirección han percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 308.455 euros (179.893 euros en el ejercicio 2016). Las remuneraciones a los miembros del órgano de administración se han realizado según el Pacto de Socios que incluye en la partida de Management Fee un 1,5% de fondos propios para pagar al Administrador Único y además cubrir gastos de gestión incluso gastos de seguridad social, alquiler, teléfono, etc. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 otros miembros de la alta dirección ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 35.533 euros.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único y personas vinculadas al mismo que se refiere el artículo 231, ha comunicado que no posee 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, S.A.

16) 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

17) Otra información

17.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Categoría profesional	2017	2016
Alta dirección/Administradores	2	1
Empleados de tipo administrativo	1	1
Resto de personal cualificado	4	1
	7	3

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.17		A 31.12.16	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	-	1	-	1
Alta dirección	1	-	-	-
Empleados de tipo administrativo	-	4	1	1
	1	5	1	2

17.2 Provisiones y Contingencias

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la sociedad tenía abierto un proceso de reclamación, por importe de 26.673 euros. Se ha obtenido resolución, notificada a PERSEPOLIS el día 16 de mayo de 2018, condenando el Juzgado a la Sociedad al pago de la cantidad de 13.971 euros sin intereses y sin costas para ninguna de las dos partes.

18) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Otras reservas: 90.000 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 30%	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%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	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 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016 y 2017 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros abreviados 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.

El Administrador Único de la Sociedad entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Con fecha 27 de Abril de 2018 la Junta General de Accionistas de la sociedad aprobó un aumento del capital social por importe de 820.868 euros, situándose el mismo en 2.334.322 euros, emitiéndose a tal fin 8.208.678 acciones ordinarias de 0,1 euros de valor nominal. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de 12.559.302 euros correspondiente al importe de 1,53 euros por acción.

Durante el ejercicio 2018 Persepolis Investment ha trasladado la gestión de su actividad principal, alquileres de pisos turísticos, a la sociedad Urban Vida Stays, sociedad que dispondrá de los inmuebles propiedad de Persepolis en régimen de arrendamiento, acordándose que Persepolis reciba como contraprestación una cantidad fija y una cantidad variable pactada de manera específica para cada uno de los inmuebles arrendados.

No se han producido acontecimientos con posterioridad al cierre que afecten a las cuentas anuales abreviadas adicionales a los descritos.

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL
ADMINISTRADOR ÚNICO**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 31.

Madrid 19 de julio de 2018



Dña. Mitra Ghamsari
Administradora Única

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los accionistas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A.
(en adelante, la Sociedad), que corresponden al balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A. (en adelante, la Sociedad), que corresponden al balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

Cuentas Anuales Abreviadas

El administrador único es responsable de preparar y presentar las cuentas anuales abreviadas de forma que cumplan con lo establecido en la legislación y las normas de información financiera aplicable a la sociedad en su entorno, así como en la Anexa 2 de la memoria anualizada adjunta, y del correcto diseño, desarrollo y funcionamiento de la política para la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrecciones razonables y errores sistemáticos.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas auditadas cumpliendo con el código auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la autoridad de control social en España. Esta normativa establece que cumplimos los requerimientos de ética, así como que planificamos y ejecutamos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que no existen errores abreviados dentro razonables de incorrecciones sistemáticas.

Una auditoría regulada se aplica a procedimientos para obtener una opinión de auditoría sobre las informaciones y la información relevante en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluida la selección de las necesidades de información material en las cuentas anuales abreviadas, debida a la edad de ésta. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación por parte de la sociedad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de asegurar las procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad, una auditoría social incluye la evaluación de la realización de las políticas confidenciales aplicadas y de la razoñabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

Demostremos que la ejecución de auditoría que hemos realizado proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los accionistas de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1, S.A.
(por encargo del administrador único)

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual 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

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 no fueron sometidas a auditoría por no estar la Sociedad sometida a auditoría obligatoria. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016.

Grant Thornton



María José Lázaro Serrano

7 de julio de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 N° 01/17/32638
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Cuentas Anuales Abreviadas

10

PERSPOLIS INVESTMENTS I, S.A.

Balance abreviado al
31 de diciembre de 2016
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2016	31.12.2015 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		12.515.306	7.876.372
Inmovilizado intangible	5	5.647	4.943
Inmovilizado material	6	410.093	115.330
Inversiones inmobiliarias	7	12.044.774	7.748.847
Activos por impuesto diferido	12	54.791	7.252
ACTIVO CORRIENTE		7.576.818	1.462.974
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		631.842	132.948
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.2	14.020	8.364
Otros deudores	9.1 y 12	617.822	124.584
Inversiones financieras a corto plazo	9.1	1.530.779	1.101.998
Periodificaciones a corto plazo	9.2	227.093	32.854
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.187.104	195.174
TOTAL ACTIVO		20.092.125	9.339.346
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2016	31.12.2015 (*)
PATRIMONIO NETO		15.635.383	5.966.099
Fondos propios		15.635.383	5.966.099
Capital	10	1.513.455	600.719
Capital escriturado		1.513.455	600.719
Prima de emisión		14.215.641	5.316.473
Reservas		90.000	90.000
Otras reservas		90.000	90.000
Resultados de ejercicios anteriores		(41.093)	(9.867)
Resultado del ejercicio	3	(142.619)	(31.226)
PASIVO NO CORRIENTE		3.975.531	3.329.988
Deudas a largo plazo	11	3.975.531	3.329.988
Deuda con entidades de crédito		3.975.531	3.280.000
Otras deudas a largo plazo		-	49.988
PASIVO CORRIENTE		481.210	43.260
Deudas a corto plazo	11	229.748	247
Deuda con entidades de crédito		225.248	247
Otras deudas a corto plazo		4.500	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.2	251.463	43.013
Proveedores		20.900	-
Otros acreedores		230.563	43.013
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.092.125	9.339.346

(*) Cifras reexpresadas

PERSPOLIS INVESTMENTS 1, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016
(expresada en euros)**

Nota	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	13.b	432.849
Aprovisionamientos	13.a	(66.247)
Otros ingresos de explotación		20.011
Gastos de personal		(162.342)
Otros gastos de explotación		(284.550)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(56.011)
Otros resultados		(204)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(116.493)	(17.437)
Ingresos financieros		1
Gastos financieros		(73.666)
Diferencias de cambio		-
RESULTADO FINANCIERO	(73.665)	(21.041)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(190.158)	(38.478)
Impuestos sobre beneficios	12	47.540
RESULTADO DEL EJERCICIO	(142.619)	(31.226)

Este informe sobre las ganancias y pérdidas correspondiente al ejercicio 2016, se basa en los estados financieros elaborados y en los cuales el Grupo de trabajo de auditoría ha hecho su propia revisión en función de los supuestos contables establecidos en las normas de presentación. Estos estados en su totalidad, en consecuencia, han sido sometidos a la Comisión Nacional de Contabilidad para su revisión por el Real Decreto 13/2016 de 17 de noviembre de 2017 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 119/2018 de 17 de febrero y por el Real Decreto 912/2018 de 1 de diciembre, y con el objeto de mostrar la situación final del patrimonio de la entidad. Imprimieron y se han resultado conforme los mencionados en el punto anterior.

Los estados financieros mencionados, formulados por el Administrador único están destinados a aprobarlos por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros que serán aprobados no modificándose alguno.

Las cifras anteriores corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron ampliadas por la junta general de accionistas en 7 de junio de 2016.

b) Principios contables:

Las cifras anteriores, obviamente, han sido elaboradas de acuerdo con los principios contables utilizados. No existe ningún motivo que haga que una significativa diferencia se haya de aplicar.

c) Algunos datos de la situación de los estados financieros:

En la elaboración de las cifras anteriores, se han hecho algunas suposiciones realizadas por el Administrador único de la sociedad para valorar algunos activos y pasivos, ingresos, gastos y conceptos que tienen un influjo en ellos. Haciendo uso de estos datos,

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

1) Actividad

La Sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A., con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social durante el ejercicio 2016 se encuentra en calle Hermanos Alvarez Quintero, nº 4, 2º D de Madrid (Madrid).

La Sociedad tiene por objeto:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación, siendo su actividad principal el alojamiento turístico hostelero.

Dicha actividad podrá ser desarrollada por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiera para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, estas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

La Sociedad no pertenece a ningún grupo.

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 18, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales abreviadas formuladas por el Administrador Único serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2016.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4a, 4b y 4d).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4c).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (nota 4f).
- El cálculo de provisiones así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4i).
- Las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido (nota 4h).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior.

En el ejercicio 2016 ha resultado de aplicación la modificación del Plan General de Contabilidad aprobada en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre. Por ello, y en virtud de la misma, no se presenta el estado de cambios en el patrimonio neto.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han detectado errores en ejercicios anteriores que ha supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 que se explica a continuación:

Concepto	CCAA 2015	Presentados a efectos comparativos en CCAA
Inmovilizado material	7.864.177	115.330
Inversiones inmobiliarias	-	7.748.847



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2016 que el Administrador Único somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(142.619)
Total	<u>(142.619)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	142.619
Total	<u>142.619</u>

El 12 de abril de 2016 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la distribución del resultado de 2015, que consistió en la aplicación a resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 31.226 euros.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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 estimada en 10 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.

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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 los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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

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

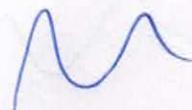
Elemento	Años de vida útil
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de la información	4

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

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.



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible o inversiones inmobiliarias 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 puedan 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 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 abreviada.

d) Inversiones inmobiliarias

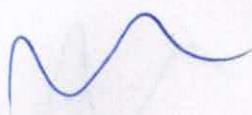
Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza las construcciones registradas en inversiones inmobiliarias de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	50

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

e.1) *Arrendamiento operativo*

e.1.1) Si la Sociedad actúa como arrendatario

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

e.1.2) Si la Sociedad actúa como arrendador

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

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

Cualquier cobro o pago que 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.

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

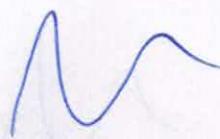
f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, 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.

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, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

f.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, calculadas 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 estiman a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

f.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos 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.

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

f.3) 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 abreviada 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.

g) Transacciones en moneda extranjera

Partidas monetarias

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

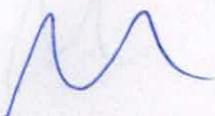
En el caso particular de los activos financieros de carácter monetario clasificados como disponibles para la venta, la determinación de las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio entre la fecha de la transacción y la fecha del cierre del ejercicio se realiza como si dichos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

h) 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



Persepolis Investments I, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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 abreviada. 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.

i) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

i.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.

i.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.



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Las cuentas anuales abreviadas 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 las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

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

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

j) 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.

k) Ingresos y gastos

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

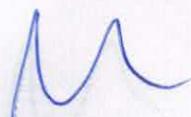
Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2015, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
Valores brutos			
Saldo al 01.01.15	-	-	-
Entradas	4.489	504	4.993
Saldo al 31.12.15	4.489	504	4.993
Entradas	870	-	870
Saldo al 31.12.16	5.359	504	5.863
Amortización acumulada			
Saldo al 01.01.15	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(49)	(49)
Saldo al 31.12.15	-	(49)	(49)
Dotación a la amortización	-	(166)	(166)
Saldo al 31.12.16	-	(215)	(215)
Valor Neto Contable al 31.12.15	4.489	454	4.943
Valor Neto Contable al 31.12.16	5.359	288	5.647

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2015, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
Valores brutos	
Saldo al 01.01.15	-
Entradas	120.324
Saldo al 31.12.15	120.324
Entradas	306.958
Saldo al 31.12.16	427.282
Amortización acumulada	
Saldo al 01.01.15	-
Dotación a la amortización	(4.994)
Saldo al 31.12.15	(4.994)
Dotación a la amortización	(12.196)
Saldo al 31.12.16	(17.190)
Valor Neto Contable al 31.12.15	115.330
Valor Neto Contable al 31.12.16	410.092

Durante los ejercicios 2015 y 2016 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

totalmente amortizados.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 las pólizas cubren la totalidad bienes.

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2015, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	<u>Terrenos y construcciones</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.15	-
Entradas	7.766.157
Saldo al 31.12.15	7.766.157
Entradas	4.339.576
Saldo al 31.12.16	12.105.733
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.15	-
Dotación a la amortización	(17.310)
Saldo al 31.12.15	(17.310)
Dotación a la amortización	(43.649)
Saldo al 31.12.16	(60.959)
Valor Neto Contable al 31.12.15	7.748.847
Valor Neto Contable al 31.12.16	12.044.774

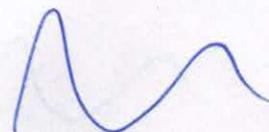
Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Estos bienes son los siguientes:

La Sociedad adquirió durante 2015 los siguientes inmuebles:

- El 8 de mayo el inmueble situado en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo el inmueble situado en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros, sujeto a garantía hipotecaria por valor de 1.000.000 euros con vencimiento a 15 años el 7 de octubre de 2030.
- El 17 de julio el inmueble situado en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros, sujeto a garantía hipotecaria por valor de 2.280.000 euros con vencimiento a 15 años el 7 de octubre de 2030.
- El 3 de diciembre el inmueble situado en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

En el ejercicio 2016 la Sociedad ha adquirido los siguientes inmuebles:

- El 24 de octubre el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros, sujeto a una hipoteca del Banco Popular por valor de 990.000 euros con vencimiento a once años el 27 de octubre de 2027.



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

- El 28 de diciembre el solar situado en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros.

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

El uso de dichas inversiones se distribuye de la siguiente manera:

Cuenta	Saldo al 31.12.16			TOTAL
	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	
Viviendas	8.008.631	4.097.102	(60.959)	12.044.774
	8.008.631	4.097.102	(60.959)	12.044.774
Saldo al 31.12.15				
Cuenta	Amortización			TOTAL
	Terrenos	Construcciones	acumulada	
Viviendas	5.583.707	2.182.450	(17.310)	7.748.847
	5.583.707	2.182.450	(17.310)	7.748.847

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 las pólizas cubren la totalidad de inversiones inmobiliarias.

Salvo las inversiones inmobiliarias situadas en la calle Eraso y en la calle Ribera de Curtidores adquiridas en 2016 para su puesta a punto para la obtención de rentabilidad, el resto de inversiones inmobiliarias estaban en funcionamiento al 31 de diciembre de 2016.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado 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.

8.1 Si la Sociedad actúa como Arrendador:

La principal actividad de la sociedad es el arrendamiento turístico aunque también posee viviendas y locales arrendados a particulares de forma permanente. A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad posee los siguientes bienes arrendados:

- Calle Calatrava (Madrid): La Sociedad posee en la actualidad 20 viviendas para alquiler turístico, 2 viviendas alquilados a particulares a largo plazo y dos locales alquilados a largo plazo.
- Calle Arganzuela (Madrid): La Sociedad posee en la actualidad 13 viviendas para alquiler

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

turístico, 4 viviendas y un local alquilados a largo plazo.

- Calle Leiva (Córdoba): La sociedad posee en la actualidad 9 viviendas destinadas al alquiler turístico.
- Calle Enmedio (Córdoba): La sociedad posee en la actualidad 10 viviendas destinadas al alquiler turístico

8.2 Si la Sociedad actúa como Arrendatario:

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.16	Saldo al 31.12.15
Menos de un año	23.400	13.500
Entre uno y cinco años	93.600	54.000
	117.000	67.500

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como gasto durante los ejercicios 2016 y 2015 son las siguientes:

Cuotas pagadas	2016	2015
	13.500	13.500
	13.500	13.500

Como arrendataria la Sociedad mantiene los siguientes arrendamientos operativos:

- Arrendamiento relativo a sus oficinas en calle Hermanos Álvarez, iniciado el 1 de abril de 2015 con una duración hasta diciembre 2016.
- En diciembre 2016 se ha firmado un nuevo contrato por el alquiler donde la Sociedad tiene actualmente sus oficinas, en la calle Sagasta 12, (Madrid) con una duración de 5 años.

9) Activos financieros:

9.1 Activos financieros a corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

	31.12.2016	31.12.2015
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.527.387	1.100.000
Prestamos y partidas a cobrar (nota 9.2)	14.020	8.364
Otros activos financieros	3.392	1.998
	1.544.799	1.110.362

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento a corto plazo se corresponden en su mayoría por las siguientes imposiciones financieras:

- Con fecha 14 de julio de 2015 la Sociedad firmó una IPF con Bankinter por valor de 750.000 euros, renovada en el ejercicio 2016 por el periodo de un año.
- Con fecha 22 de septiembre de 2015 la Sociedad firmó una IPF con Bankinter por valor de 350.000 euros, renovada en el ejercicio 2016 por el periodo de un año.
- Con fecha 5 de febrero de 2016 la Sociedad firmó una IPF con Banco Sabadell por valor de 275.000 dólares, con vencimiento a un año.
- Con fecha 12 de diciembre de 2016 la Sociedad firma una IPF con el Banco Popular por valor de 150.000 euros con vencimiento a un año.

9.2 Deudores comerciales, otras cuentas a cobrar y periodificaciones a corto plazo

El detalle del epígrafe del balance abreviado de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Concepto	31.12.16	31.12.15
Clientes por ventas y prestación de servicios	14.020	8.364
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	617.822	124.584
Total	631.842	132.948

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no se han producido provisiones por deterioro.

El epígrafe “periodificaciones a corto plazo” contiene entre otros, los siguientes conceptos e importes:

- 75.000 euros correspondientes al management fee abonado pendiente de facturar, de 2016 del Administrador Único,
- 37.000 euros y 52.000 euros por servicios recibidos relacionados con la ampliación de capital de 2016 y la novación del acuerdo entre inversores de la Sociedad.

10) Fondos Propios

a) Capital social

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.



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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 a 0,90 euros por acción y de manera simultánea se amplió capital por 590.719,20 euros, mediante la emisión de 5.907.192 nuevas acciones con valor nominal 0,10 euros con una prima de emisión de 0,9 por acción siendo la prima de emisión total 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, con una prima de emisión de 0,9 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 8.899.168 euros.

En consecuencia el capital social asciende a 1.513.455 euros, representado por 15.134.545 acciones, de 0,1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
WEDGEWOODINVESTMENT CO	89%

a) Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 esta reserva no se encuentra constituida.

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	31/12/2016		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (nota 11.1)	225.248	3.975.531	4.200.779
Otros pasivos financieros	4.500	--	4.500
Total	229.748	3.975.531	4.205.279

	31/12/2015		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (nota 11.1)	247	3.280.000	3.280.247
Otros pasivos financieros	--	49.988	49.988
Total	247	3.329.988	3.330.235

11.1 Deudas con entidades de crédito

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2016 se describe a continuación:

- Préstamo Hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en julio 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 2.280.000 euros cuyo vencimiento se producirá en julio de 2030, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2016, 2.082.315 euros a largo plazo y 138.998 euros a corto plazo.
- Préstamo Hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en octubre de 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Calatrava (Madrid) por importe de 1.000.000 euros cuyo vencimiento se producirá en octubre de 2030, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2016, 927.966 euros a largo plazo y 61.500 euros a corto plazo.
- Préstamo Hipotecario con la entidad financiera Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento se producirá en octubre de 2027, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2016, 965.250 euros a largo plazo y 24.750 euros a corto plazo.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	259.883	264.257	268.723	273.283	2.909.385	3.975.531
	<u>259.883</u>	<u>264.257</u>	<u>268.723</u>	<u>273.283</u>	<u>2.909.385</u>	<u>3.975.531</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2015 es el siguiente:

	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Deudas:						
Débitos y partidas a pagar						
Otros pasivos financieros	49.988	-	-	-	-	49.988
Deudas con entidades de crédito	107.082	201.729	206.007	210.375	2.554.807	3.280.000
	<u>157.070</u>	<u>201.729</u>	<u>206.007</u>	<u>210.375</u>	<u>2.554.807</u>	<u>3.329.988</u>

11.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance abreviado de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es:

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2016 con el balance establecido del ejercicio sobre las cifras consolidadas Sociedad es siguiente:

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Concepto	31.12.16	31.12.15
Proveedores	20.900	-
Acreedores varios	205.446	36.573
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.095	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	24.021	6.440
Total	<u>251.463</u>	<u>43.013</u>

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

Periodo medio de pago a proveedores	2016	2015
	Días	Días
	60	81

12) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Cuenta	31.12.2016		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido (nota 9.2)	617.822	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	20.129
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	3.893
	<u>617.822</u>	<u>54.791</u>	<u>24.021</u>

Cuenta	31.12.2015		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido (nota 9.2)	124.584	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	4.751
Activo por impuesto diferido	-	7.252	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	1.689
	<u>124.584</u>	<u>7.252</u>	<u>6.440</u>

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2016 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

2016			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos	-	47.540	(142.619)
Total Base Imponible	-		(190.159)
Impuesto sobre beneficios/ Crédito fiscal	-		47.540

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2015 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

2015			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos	-	7.252	(31.226)
Total Base Imponible	-		(38.478)
Impuesto sobre beneficios/ Crédito fiscal	-		7.252

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios que le son de aplicación desde su constitución. El Administrador Único considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

La recuperabilidad de los activos por impuesto diferidos y créditos fiscales depende en última instancia de la capacidad de la Sociedad para generar bases imponibles positivas a lo largo del período en que son deducibles, teniendo en cuenta los plazos y límites establecidos tanto en la normativa contable como fiscal. En el análisis se toman en consideración las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias, hipótesis e informaciones más recientes. La Sociedad actualiza anualmente la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos y créditos fiscales así como cuando se producen cambios en la legislación aplicable. No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

13) Ingresos y gastos

a) Aprovisionamientos:

Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

Su desglose durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Actividad	2016	2015
Trabajos realizados por otras empresas	66.247	11.395
	66.247	11.395

b) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Actividad	2016	2015
Alquiler viviendas	432.849	103.710
	432.849	103.710

La totalidad de los servicios prestados por la Sociedad se han realizado en el mercado nacional.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2016	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	31.440	5.681
	31.440	5.681

14) Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2016 y 2015 se han producido las siguientes operaciones con partes vinculadas:

- 13.500 euros correspondientes a gastos por arrendamiento del local donde la Sociedad mantenía sus oficinas el cual se encontraba registrado a nombre del Administrador Único.

15) Retribución del Administrador Único y la Alta Dirección:

Durante el ejercicio 2016, el Administrador Único que asume las funciones de alta dirección ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 50.000 euros (7.000 euros en el ejercicio 2015). No se han concedido créditos o anticipos al Administrador Único ni a la alta dirección durante los ejercicios 2016 y 2015.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo a que se refiere el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

16) Información sobre el medio ambiente



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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.

17) Otra información

17.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Categoría profesional	2016	2015
Alta dirección/Administradores	1	1
Empleados de tipo administrativo	3	2
	4	3

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.16		A 31.12.15	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	-	1	-	1
Empleados de tipo administrativo	2	1	1	1
	2	2	1	2

17.2 Provisiones y Contingencias:

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene abierto un proceso de reclamación en contra, por importe de 26.673 euros, para el que la Audiencia Previa se ha señalado el 26 de septiembre de 2017, si bien el riesgo es considerado posible, la Sociedad no ha provisionado ningún importe al respecto.

18) Hechos posteriores al cierre

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre que afecten a las cuentas anuales.



Persepolis Investments 1, S.A.
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ÓRGANO DE
ADMINISTRACIÓN

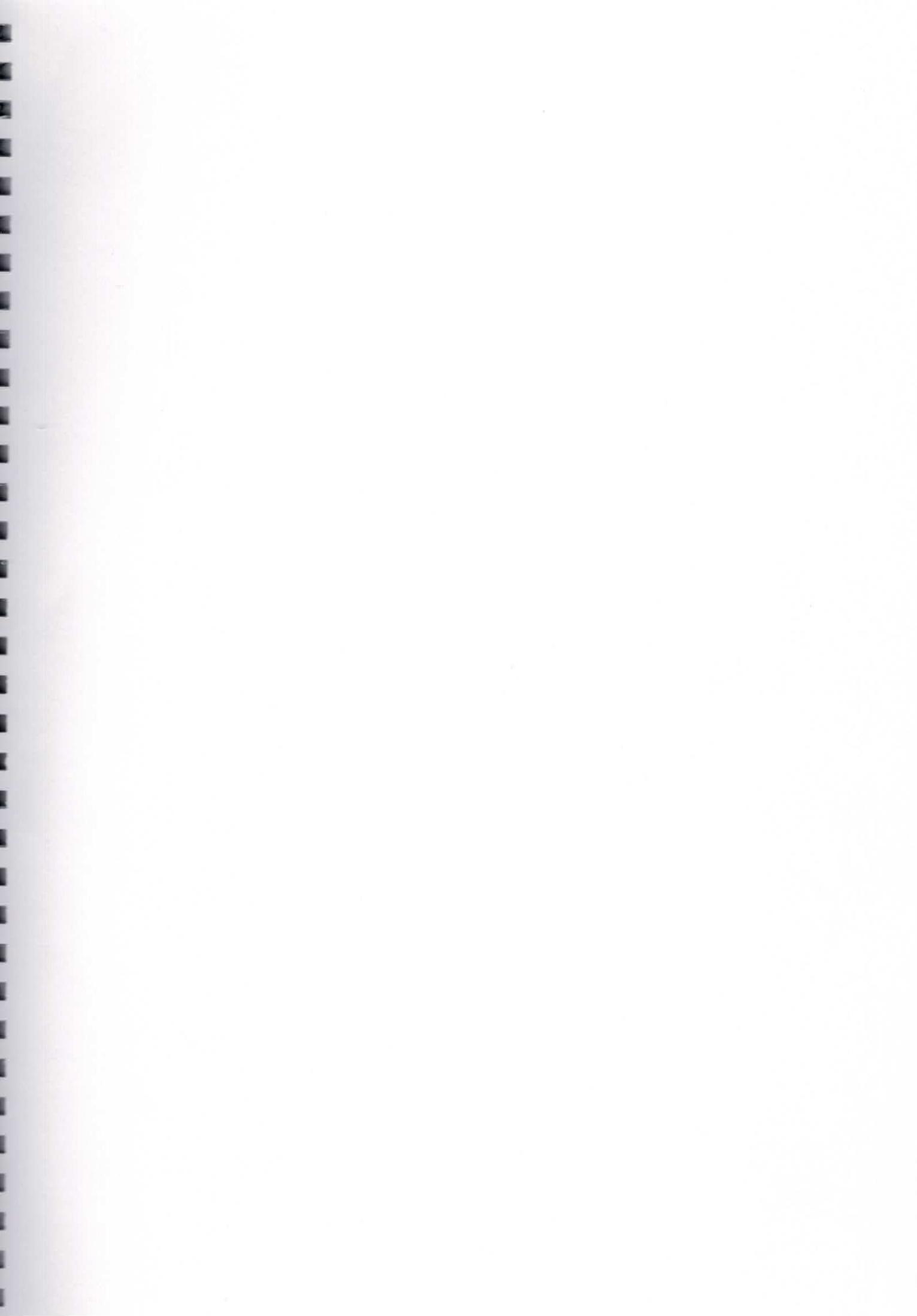
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Asimismo declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 24.

Madrid 31 de marzo de 2017



Dña. Mitra Ghamsari
Administradora Única



ANEXO III Informe de valoración independiente de la Sociedad

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2018

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	9
METODOLOGÍA	10
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	11
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	12
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	16
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	19
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	21
INFORME DE VALORACIÓN	22

ANEXOS

A. ANEXOS	25
------------------	-----------

Este informe de valoración (el “Informe”) ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”) en exclusividad para PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (el “Cliente”) de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la “Instrucción”). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una “Reliance Letter”) el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la “Parte firmante de la Reliance Letter”), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la “Reliance Letter” que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la “Reliance Letter”, este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO



CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 21 de marzo de 2019 firmada entre PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. ("Persépolis", la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2018 de PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros a 31 de diciembre de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal (Grant Thornton) ha realizado la auditoría con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2018 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 15 de mayo de 2019, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

Hemos inspeccionado la totalidad de las promociones que componen la cartera. Las inspecciones internas se han limitado a las zonas comunes y a los pisos disponibles (vacíos) en el momento de la visita.

Asimismo, hemos realizado un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son correctos.

Dicho análisis se ha centrado en los siguientes puntos:

- **Propiedad:** hemos chequeado las notas simples de la totalidad de los inmuebles, concluyendo que todos están a nombre de la Compañía y disponen del 100% de la propiedad.
- **Superficies:** se han analizado las superficies registrales, catastrales y la que figura en los contratos de arrendamiento o en los cuadros comerciales de la Propiedad.
A efectos de valoración se han asumido las superficies facilitadas en los cuadros comerciales chequeando que el grado de dispersión de las mismas con respecto a la información documental analizada no difiere en más o menos de un 10%.

- **Situación arrendaticia:** hemos analizado el contrato de arrendamiento firmado entre Persépolis y Urban Vida para la explotación de los activos en régimen de alquiler turístico. Dicho contrato no se ha asumido a efectos de valoración debido a diversas divergencias encontradas y que se resumen a continuación:
 - o Para los activos en explotación bajo el uso **terciario - hospedaje** no se ha asumido el contrato existente ya que éste se encuentra en negociación a fecha de valoración, con el objetivo de incluir algunos inmuebles nuevos, no recogidos en el contrato inicial, y renegociar las rentas.
 - o Para los activos con **referencia 4, 5, 6 y 8** (en el informe de valoración de los activos inmobiliarios), a fecha de valoración existe incertidumbre sobre la explotación como vivienda turística y/o alquiler de temporada (usos permitidos en el contrato de arrendamiento), dado el Ayuntamiento de Madrid está regulando un Plan Especial que podría afectar a la obtención de los permisos por parte del operador. De acuerdo a la Due Diligence Legal, existe un riesgo de nivel bajo para la explotación en régimen de media estancia y un riesgo medio en caso de explotación como vivienda turística.

En nuestra opinión, resulta incierta la definición de "viviendas de temporada" conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la normativa sectorial turística, por lo que a efectos de la valoración de estos inmuebles no se ha considerado el contrato existente y hemos valorado estas propiedades con el uso característico de los inmuebles (residencial) y aplicando el régimen de explotación residencial en rentabilidad tradicional (alquiler de vivienda de larga estancia según la Ley de Arrendamientos Urbanos), que coincide con el destino que desarrollaría la mayor parte de los inversores en caso de que se produjera una transacción de los inmuebles.

- Asimismo, hemos analizado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **calle Vizcaya, 12, Madrid** (ref.7 en el informe de valoración de los activos inmobiliarios) y destinado a uso de oficinas.
- **Urbanismo:** hemos asumido las conclusiones aportadas por el asesor legal, en este caso RAMÓN Y CAJAL ABOGADOS, en su due diligence legal y urbanística realizada para el mismo objeto de este informe de valoración.

Dicho informe concluye que las advertencias urbanísticas que se comentan a lo largo del mismo son de riesgo bajo, pudiendo llegar a ser riesgo medio en caso de desatender las recomendaciones indicadas por los abogados.

A efectos de valoración, las advertencias no tienen aplicación debido a que se han asumido estrictamente las condiciones legales aprobadas en cada activo (o con posibilidad clara de aprobación en caso de que se encuentren en tramitación).

Existen algunos pleitos en curso sobre desahucios (Ref. 8- Rafael del Riego) y ejecución de obras de acondicionamiento (Ref. 5- Calle Calatrava) pero no se ha dictado sentencia firme, por lo que no hemos tenido en cuenta la posible conclusión de dichos juicios. En el caso del activo de Ref. 5, si la resolución de favorable al Ayuntamiento de Madrid, Persépolis tendría que pagar alrededor de 90.000 €, de acuerdo al informe Legal.

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2018:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor de Mercado	Plusvalía
Inversiones Inmobiliarios e Inmovilizado Material	37.122.670	47.900.000	10.777.330

Dada la vocación no vendedora de la Sociedad dentro del plazo de tres años desde su constitución como SOCIMI establecido para estar exenta de impuestos en la venta de

activos, y al no disponer de valor de mercado de los activos en el momento de acogerse al régimen de SOCIMI, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte proporcional de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI, respecto a los años totales de posesión del activo. En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 550 miles de euros).

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,50%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Rango Bajo	37.122.670	43.300.000	6.177.330
Rango Central	37.122.670	47.900.000	10.777.330
Rango Alto	37.122.670	53.200.000	16.077.330

Por otro lado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar:

- o Los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357

- o Las periodificaciones a corto plazo correspondientes a gastos anticipados. La suma total de este ajuste está recogido en el balance bajo la partida de "periodificaciones a corto plazo":

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Periodificaciones a corto plazo	-67.858	-67.858	-67.858

- o Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 190.000 euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Costes de estructura	-2.017.000	-2.068.000	-2.122.000

En estos costes de estructura no se han considerado los costes que la Sociedad asume por los honorarios pagados a la empresa gestora de la Sociedad (Daria Management, S.L.), que tiene derecho a percibir por los siguientes conceptos:

- a. Management fee, pagado anualmente por la gestión realizada. A partir del nuevo Pacto de Socios firmado el 9 de febrero de 2018, el Management Fee se calcula como un 1,25% sobre el NAV de la Sociedad. Este Management Fee se utiliza para pagar al Presidente del Consejo y para cubrir los gastos de gestión, incluyendo gastos de seguridad social, alquiler, teléfono, etc. Según la Dirección de la Sociedad, el contrato se renueva anualmente. En 2018 ha generado un gasto para la Sociedad de aproximadamente 400 miles de euros.
- b. Performance Fee, en los siguientes supuestos:
 - Admisión efectiva a cotización de la Sociedad;
 - Una vez admitida a cotización la Sociedad, el 31 de diciembre de cada uno de los años subsiguientes; o
 - Liquidación de la Sociedad o venta de al menos el 80% de sus acciones o de sus activos.

El Performance Fee se devenga en un período determinado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (i) la tasa de retorno del accionista para ese período excede el 10%; y
- (ii) la suma del valor liquidativo de la Sociedad al 31 de diciembre de cada 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 período o en cualquier año desde el año más reciente respecto del cual se pagó una Comisión de Rendimiento (pagada en acciones según escritura de ampliación de capital de mayo de 2018) supera una determinada cuantía.

El Performance Fee ascenderá hasta un máximo del 20% del retorno del accionista y se calculará de acuerdo con un esquema en cascada predefinido. A 31 de diciembre de 2018 no se ha incluido ningún importe en el balance derivado de este concepto dado que no se han cumplido todas las condiciones necesarias para su devengo.

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, siendo su punto central **un valor de 37.212.000 euros:**

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Equity	28.767.478	28.767.478	28.767.478
Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios	43.300.000	47.900.000	53.200.000
Valor Neto Contable de los Activos Inmobiliarios	-37.122.670	-37.122.670	-37.122.670
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	6.177.330	10.777.330	16.077.330
Valor Neto Ajustado	34.944.808	39.544.808	44.844.808
- Periodificaciones a c/p	-67.858	-67.858	-67.858
- Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357
- Costes de estructura	-2.122.000	-2.068.000	-2.017.000
Valor del Equity	32.557.593	37.211.593	42.562.593
Valor del Equity redondeado	32.558.000	37.212.000	42.563.000

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

**VALORACIÓN DE
SOCIEDAD.
METODOLOGÍA Y
ALCANCE**

METODOLOGÍA

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros a 31 de diciembre de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que Grant Thornton ha realizado una auditoría con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2018.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 sometidos a auditoría con opinión favorable emitida por Grant Thornton.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha del informe son:

	Fecha
Acta de la junta extraordinaria de accionistas	27/04/2018
Acta de la junta extraordinaria de accionistas	23/11/2018
Acta del Consejo de Administración	20/12/2018
Acta de la junta extraordinaria de accionistas	20/12/2018
Acta del Consejo de Administración	27/12/2018

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. es una sociedad domiciliada en la Calle Sagasta número 12, 6º izquierda (Madrid). Se constituyó el 3 de octubre de 2014.

Con fecha 26 de septiembre de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con aplicación desde el ejercicio 2017.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de la citada ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

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

El capital social asciende a 2.334.323 euros, representado por 23.343.223 acciones, de 0,1 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

WEDGEWOODINVESTMENT CO.	53,49%
BENJAMIN SMITH 2006 GRAT ARTICLE	16,92%

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 31 de diciembre de 2018.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, se ha partido del balance de situación a 31 de diciembre de 2018 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 sometidos a auditoría por Grant Thornton, y con opinión favorable.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Rango Bajo	37.122.670	43.300.000	6.177.330
Rango Central	37.122.670	47.900.000	10.777.330
Rango Alto	37.122.670	53.200.000	16.077.330

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 190.000 euros al año.

En estos costes de estructura no se han considerado los costes que la Sociedad asume por los honorarios pagados a la empresa gestora de la Sociedad (Daria Management, S.L.), que tiene derecho a percibir por los siguientes conceptos:

a) Management fee, pagado anualmente por la gestión realizada. A partir del nuevo Pacto de Socios firmado el 9 de febrero de 2018, el Management Fee se calcula como un 1,25% sobre el NAV de la Sociedad. Este Management Fee se utiliza para pagar al Presidente del Consejo y para cubrir los gastos de gestión, incluyendo gastos de seguridad social, alquiler, teléfono, etc. Según la Dirección de la Sociedad, el contrato se renueva anualmente. En 2018 ha generado un gasto para la Sociedad de aproximadamente 400 miles de euros.

b) Performance Fee, en los siguientes supuestos:

- Admisión efectiva a cotización de la Sociedad;
- Una vez admitida a cotización la Sociedad, el 31 de diciembre de cada uno de los años subsiguientes; o
- Liquidación de la Sociedad o venta de al menos el 80% de sus acciones o de sus activos.

El Performance Fee se devenga en un período determinado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (i) la tasa de retorno del accionista para ese período excede el 10%; y

(ii) la suma del valor liquidativo de la Sociedad al 31 de diciembre de cada 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 período o en cualquier año desde el año más reciente respecto del cual se pagó una Comisión de Rendimiento (pagada en acciones según escritura de ampliación de capital de mayo de 2018) supera una determinada cuantía.

El Performance Fee ascenderá hasta un máximo del 20% del retorno del accionista y se calculará de acuerdo con un esquema en cascada predefinido. A 31 de diciembre de 2018 no se ha incluido ningún importe en el balance derivado de este concepto dado que no se han cumplido todas las condiciones necesarias para su devengo.

4. Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos con posterioridad al cierre que afecten a las cuentas anuales abreviadas adicionales a los descritos.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 (ver Anexo), sometidos a auditoría por Grant Thornton.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de razonable de los activos (GAV), menos el valor neto contable de los mismos. A 31 de diciembre de 2018 el valor razonable de los activos inmobiliarios en propiedad, asciende a 47.900.000 euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 se encuentra registrado bajo los epígrafes de "Inmovilizado Material" e "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 37.122.670 euros.

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado Material	37.122.670	47.900.000	10.777.330

Dada la vocación no vendedora de la Sociedad dentro del plazo de tres años desde su constitución como SOCIMI establecido para estar exenta de impuestos en la venta de activos, y al no disponer de valor de mercado de los activos en el momento de acogerse al régimen de SOCIMI, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte proporcional de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI, respecto a los años totales de posesión del activo. En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 550 miles de euros).

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,50%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Rango Bajo	37.122.670	43.300.000	6.177.330
Rango Central	37.122.670	47.900.000	10.777.330
Rango Alto	37.122.670	53.200.000	16.077.330

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial:

 - Los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357

 - Las periodificaciones a corto plazo correspondientes a gastos anticipados. La suma total de este ajuste está recogido en el balance bajo la partida de "Periodificaciones a corto plazo":

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Periodificaciones a corto plazo	-67.858	-67.858	-67.858

 - Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 190.000 euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Costes de estructura	-2.017.000	-2.068.000	-2.122.000

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros de la Sociedad sometidos a auditoría a 31 de diciembre de 2018, el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Equity	28.767.478	28.767.478	28.767.478
Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios	43.300.000	47.900.000	53.200.000
Valor Neto Contable de los Activos Inmobiliarios	-37.122.670	-37.122.670	-37.122.670
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	6.177.330	10.777.330	16.077.330
Valor Neto Ajustado	34.944.808	39.544.808	44.844.808
- Periodificaciones a c/p	-67.858	-67.858	-67.858
- Deudas con entidades de crédito	-197.357	-197.357	-197.357
- Costes de estructura	-2.122.000	-2.068.000	-2.017.000
Valor del Equity	32.557.593	37.211.593	42.562.593
Valor del Equity redondeado	32.558.000	37.212.000	42.563.000

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que, durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2018, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN



CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	4 de julio de 2019.
Destinatario	Consejo de Administración de Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2018 de Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad según propuesta de 21 de marzo de 2019.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2018.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	37.212.000€ (TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.



Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Euros)	Valoración a 31/12/2018
Rango Bajo	32.558.000
Rango Central	37.212.000
Rango Alto	42.563.000

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

Daniel Zubillaga, MRICS

Director Nacional

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

T: +34 91 598 19 00

E: fernando.fuente@cbre.com

E: daniel.zubillaga@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA19-0184

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

A 31/12/2018 Y 31/12/2017

(Euros)

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017
Activo No Corriente	37.279.894	22.554.648
Inmovilizado intangible	10.404	8.258
Inmovilizado material	520.121	485.959
Inversiones inmobiliarias	36.602.549	22.001.389
Inversión inmobiliaria en curso	36.602.549	22.001.389
Inversiones financieras a largo plazo	92.029	4.251
Activo por impuesto diferido	54.791	54.791
Activo Corriente	7.429.965	3.150.947
Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	1.239.358	291.614
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.427	24.575
Otros deudores	1.234.932	267.039
Inversiones financieras a corto plazo	611.202	820.049
Periodificaciones a corto plazo	67.858	82.139
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.511.548	1.957.145
TOTAL ACTIVO	44.709.859	25.705.595
<hr/>		
PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
Patrimonio Neto	28.767.478	15.459.213
Fondos Propios	28.767.478	15.459.213
Capital	2.334.323	1.513.455
Prima de emisión	26.774.943	14.215.641
Reservas	76.006	90.000
Resultados de ejercicios anteriores	-359.925	-269.402
Resultado del ejercicio	-57.869	-90.481
Pasivo No Corriente	14.216.150	8.830.414
Deudas a largo plazo	14.216.150	8.830.414
Deudas con entidades de crédito	13.570.476	8.830.414
Otras deudas a largo plazo	645.674	0
Pasivo Corriente	1.726.232	1.415.968
Deudas a corto plazo	905.399	707.390
Deudas con entidades de crédito	891.497	701.380
Otras deudas a corto plazo	13.902	6.010
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	820.832	708.578
Proveedores	728.515	420.546
Otros acreedores	92.318	288.032
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	44.709.859	25.705.595

INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS

La valoración de activos ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. según informe de fecha 15 de mayo de 2019 referido a las valoraciones a 31 de diciembre de 2018.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

1

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018	Año Apertura	2017
Inmueble	Urban Vida Salamanca	Superficie total construida (m ²)	1556,48
Dirección	Calle Eraso, 5	Número de apartamentos	22
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.	Plazas de Aparcamiento	5
Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien
Calidades			2-Muy bien

Ubicación

El edificio de Uso Hospedaje Urban Vida Salamanca se encuentra ubicado en la calle Eraso nº 5, en el distrito de Guindalera del barrio de Salamanca, Madrid. En las inmediaciones está el Hospital La Princesa, la plaza de toros de Las Ventas y el IE Business School. El entorno inmediato es eminentemente residencial de calidad media alta, con alguna oferta de oficinas y sobre todo mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Se encuentra a escasos metros de la calle Francisco Silvela y el metro Diego de León, y cerca del intercambiador de Avenida de América y la salida de Madrid por la A-2, por lo que la accesibilidad es muy buena tanto por transporte privado como público. El aeropuerto Madrid-Barajas – con conexiones a nivel mundial - se encuentra a 11km y 15min en coche.

Descripción
Urban Vida Salamanca se inauguró en 2017, tras la remodelación total de una residencia religiosa entre 2016 y 2017. El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales y con fachada de ladrillo oscuro, cuenta con una superficie construida total destinada a la actividad de 1235,19 m² distribuidos de la siguiente manera: semi sótano (235,81m²), planta baja (233,98 m²), primera planta (233,89 m²), segunda planta (240,66 m²), planta ático (221,62 m²) y planta cubierta (69,32 m²). Igualmente cuenta con una planta sótano destinada a almacén y garaje (323 m²), con 5 plazas de aparcamiento. Entre sus instalaciones cuenta con un pequeño parking en la planta sótano, una recepción en la planta baja y un patio al aire libre en la parte posterior. El activo tiene 22 unidades de alojamiento, clasificadas como 17 Estudios Estándar y 5 Estudios Deluxe. Estos tienen un tamaño medio de 24 m² y 31m² respectivamente. La diferencia entre ambas tipologías es la presencia de un sofá cama para dos personas más y un separador de cristal entre la zona de estar y dormitorio. Todas las unidades cuentan con un baño con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación.

Situación Urbanística

A fecha 31/12/2018 se encontraba con Licencia de Actividad como Apartamentos Turísticos de 2 llaves con 60 plazas hoteleras, que el Ayuntamiento de Madrid le otorgó en diciembre de 2018. Registrados en turismo como alojamientos turísticos. El uso característico del edificio es residencial, pero se permite el uso terciario hospedaje en todo el edificio como uso alternativo. Por tanto existiría la posibilidad de reversión a uso residencial puro en el futuro.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - VENTA EDIFICIOS TURÍSTICOS							
Tipo	Dirección	Nombre	Superficie	Nº Uds.	Precio	€/m ²	Comentarios
Aptos. Tcos.	Palafox 7	Palafox Central Suites	ND	9	3.900.000	ND	Adquirido por Dorsa Holding 2008
Edificio	Postigo San Martín 3	-	4.083	ND	13.500.000	3.306	Adquirido por Situr para hostel juvenil
Aptos. Tcos.	Juan Álvarez Mendizábal 17	Suites Viena	ND	56	ND	ND	Adquirido complejo de apartamentos turísticos de 3 llaves por Viena Capellanes

Conclusiones de Mercado

La tabla anterior recoge los principales edificios o complejos de apartamentos turísticos en funcionamiento vendidos en Madrid en los últimos años a los que hemos tenido acceso. Nos hemos basado solo en edificios turísticos, aunque no hoteles, por el uso actual del edificio. En general, la mayoría de edificios se ha transaccionado antes de su remodelación al producto final, existiendo gran interés inversor por edificios entre 2.500 y 5.000 m² con ubicaciones céntricas para el desarrollo de albergues juveniles o apartamentos turísticos.

Además, y de cara a la estimación de la cuenta de explotación, hemos realizado un estudio del mercado de apartamentos turísticos en Madrid. En 2018, la cifra media de ocupación fue del 69,9% en la ciudad, mostrando una ligera caída del 0,65% con respecto a 2017 y situándose algo por debajo de la cifra equivalente para el producto hotelero (76,8%). Con el fin de obtener una tarifa media se ha realizado un estudio de rack rates o tarifas públicas de los establecimientos competidores, ya que no existe información oficial de tarifas de apartamentos turísticos en Madrid. El resultado es un rango de 110€ y 115€ para apartamentos similares en la zona.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

1

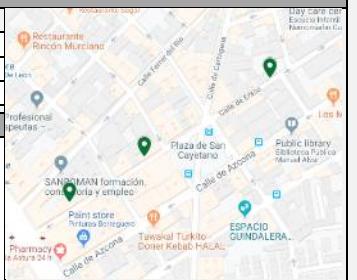
Comparables de Mercado - VENTA DE VIVIENDAS

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle Eraso, 15	42,8	160.000	3.737	n/a
Transacción	Calle Eraso, 3	44,0	165.000	3.750	n/a
Transacción	Calle Eraso, 41	50,0	203.000	4.062	n/a

Conclusiones de Mercado

Hemos sacado a través del registro un listado de comparables de venta con superficies similares a los apartamentos del edificio analizado y a menos de 300 metros de distancia. Según las transacciones llevadas a cabo en la calle Eraso, el €/m² en esta calle está en torno a los 3.850. El €/m² en la zona oscila entre los 3.800 y los 4.100.

Además de lo anterior hemos realizado una búsqueda de precios de viviendas a la venta comparables. En general observamos que el *asking price* en la zona asciende a 4.000-4.100€/m² para apartamentos de pequeño tamaño, mientras que el alquiler de viviendas entre 40 y 60m² en la zona de Guindalera oscila en torno a 900-1.000€/mes.



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un edificio de apartamentos turísticos operado por un gestor independiente a términos de mercado. Existe actualmente un contrato entre Persépolis y Urban Vida por el que Persépolis cede la gestión de sus activos a Urban Vida a aunque este contrato no ha sido tenido en cuenta a efectos de valoración. Concretamente, el contrato de Eraso contempla una renta mínima garantizada de 168.862€ y una renta variable del 65% de los ingresos menos la renta mínima.

En nuestros cálculos hemos simulado la cuenta de explotación del activo con sus 22 unidades alojativas, teniendo en cuenta cifras actuales de ocupación y tarifa media, y haciendo referencia a los competidores de mercado. Estimamos una ocupación estabilizada del 76% y un ADR en el año estabilizado de 104,6€. El alojamiento es la única fuente de ingresos del activo al carecer de otras instalaciones comunes, ya que las plazas de aparcamiento no se encuentran arrendadas. Asumimos además una estructura de costes muy optimizada por el poco personal necesario en el complejo, aunque eliminando posibles sinergias actuales que puedan existir entre éste y otros activos operados por el mismo gestor.

El régimen de renta de mercado asumido simula contratos equivalentes a los que hemos tenido acceso, con un mínimo garantizado de 13.000€/apartamento/año y un variable equivalente al 75% del EBTIDAR generado por la explotación. Entendemos que cualquier contrato con un operador profesional tendría un obligado cumplimiento mínimo de 5-10 años. Asumimos crecimiento inflacionario de la renta mínima así como los gastos fijos aportados por Persépolis y soportados por la propiedad (IBI y Seguros). Nuestras estimaciones resultan en una renta estabilizada total neta en el Año 3 de 281.900€.

No asumimos Capex en nuestras proyecciones debido al buen estado de mantenimiento del edificio.

Ventajas

Uso característico residencial; potencial cambio a viviendas en caso de mal funcionamiento. Alta demanda residencial en la zona con precios elevados tanto en compra como alquiler.

Escasa oferta de apartamentos turísticos en la zona, con potencial de convertirse en referente.

Producto moderno y en buen estado de mantenimiento, en comparación con los competidores.

Inconvenientes

Decrecimiento de la demanda de Apartamentos Turísticos en Madrid en pernoctaciones (-3,17%) y ocupación (-0,65%) en 2018.

Tamaño de apartamentos pequeño en comparación con la competencia y todo estudios.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 6.333.530
Capex	€ 0
Costes de Adquisición	€ 247.694
Valor de Mercado	€ 6.100.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 3.919
Renta de Mercado	€ 286.000
Renta de Mercado (€/apto./año)	€ 13.000
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	15,31
Renta Neta Año 1	€ 272.285
Renta Neta Año 2	€ 277.050
Rentabilidad Año 1	4,52%
Rentabilidad Año 2	4,59%
Rentabilidad Año 3	4,68%
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 13.715
Exit Yield Renta Mínima Garantizada	4,25%
Exit Yield Renta Variable	5,50%
TIR	6,00%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

1

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Apartamentos/Habitaciones	22	22	22	22	22
Ocupación media (%)	76%	76%	76%	76%	76%
Tarifa media (ADR)	€ 99	€ 102	€ 105	€ 106	€ 108
EBITDAR	€ 362.133	€ 369.580	€ 381.103	€ 387.772	€ 394.558
Renta locales	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Renta fija anual apartamentos	€ 286.000	€ 291.005	€ 296.098	€ 301.279	€ 306.552
Renta variable anual apartamentos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gastos de propiedad	-€ 13.715	-€ 13.955	-€ 14.199	-€ 14.447	-€ 14.700
Capex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indemnización	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF	€ 272.285	€ 277.050	€ 281.899	€ 286.832	€ 291.852
Running Yield	4,52%	4,59%	4,68%	4,76%	4,84%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en explotación. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis y nuestras hipótesis. Utilizamos una rentabilidad de salida para el tramo de renta mínima garantizada del 4,25%, rentabilidad más alta que para el producto residencial puro pero sustancialmente más baja que para un producto hotelero equivalente dado el uso característico del activo y la posibilidad de reversión a uso residencial en un futuro. Una prima de 125pb es utilizada en la rentabilidad de salida de la renta variable, aunque ésta no se genera en nuestras proyecciones. La TIR resultante es el 6%. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 6.100.000, lo que equivale a 277.273€ por apartamento y una repercusión de 3.920€/m², que se encuentra bastante en línea con el producto residencial comparable.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

2

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Urban Vida Córdoba Leiva
Dirección	Calle Leiva Aguilar, 10
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Clasificación General	Localización
2-Muy bien	Centro ciudad

Año Apertura	2018			
Superficie total construida (m ²)	445,14			
Número de apartamentos	8			
Plazas de Aparcamiento	0			
Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

El activo goza de una ubicación privilegiada en la calle Leiva Aguilar nº 10, en pleno centro histórico de Córdoba. Se trata de una calle sin acceso rodado, pero existe un parking privado a 3 minutos en coche de los apartamentos.

Se encuentra a 500 m de la Mezquita de Córdoba y 600 m de la Plaza de Las Tendillas, disfruta de una amplia oferta de gastronomía y puntos de interés turístico en los alrededores.

El acceso al activo desde la A-4 se realiza a través de la Avenida Conde de Vallellano, aunque después hay que realizar el trayecto por calles estrechas. Se encuentra bien comunicado, a 2,4 km de la estación de tren y de autobuses de Córdoba, que están una al lado de la otra, y comunican con las principales capitales de provincia andaluzas y españolas.

Descripción

Los apartamentos se encuentran en una casa entre medianeras, de estilo tradicional andaluz que fue reformada para el uso actual. Cuenta con 3 plantas de altura sobre rasante y está rodeada de edificios similares de uso residencial.

La superficie total del activo es de 445,14 m², distribuidos de la siguiente manera: en la planta baja se ubican 2 apartamentos (142,05 m²), en la primera planta 5 apartamentos (210,23 m²) y en la segunda 1 único apartamento (59,2 m²). Además, cuenta con una cubierta de 6,1 m².

Las tipologías de alojamientos disponibles se clasifican en Habitación Doble (5 unidades), Habitación Cuádruple (1 unidad) y Loft (2 unidades), sumando un total de 8 unidades de alojamiento. Dichos alojamientos se encuentran en buen estado y presentan una decoración moderna.

Situación Urbanística

A fecha 31/12/2018 se encontraba con Licencia de Actividad como Hostal de 1*, que la Junta de Andalucía le otorgó en junio de 2018 tras las obras llevadas a cabo para la adecuación del edificio en 2017. El activo cuenta con licencia para 8 habitaciones y 16 plazas.

El uso característico del edificio es residencial, por tanto existiría la posibilidad de reversión a uso residencial en el futuro.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - VENTA EDIFICIOS TURÍSTICOS							
Tipo	Dirección	Nombre	Superficie	Nº Uds.	Precio	€/m ²	Comentarios
Edificio	Plaza de las Tendillas, 3	Casa Colomera	1.817	45	2.819.483	1.552	Proyecto de H10 que abrirá en junio 2019
Edificio	Santa Marina	Convento Santa Isabel de los Ángeles	2.900	N.D.	4.500.000	1.552	Proyecto hotelero de H10, sin fecha prevista
Hotel	Avenida del Parque, 20, Lucena	M&M	-	39	600.000	-	Proyecto para cambiar el antiguo hotel a 3E

Conclusiones de Mercado

La tabla superior recoge los principales proyectos transaccionados en Córdoba en los últimos años a los que hemos tenido acceso. Nos hemos basado solo en edificios turísticos y hoteles, por el uso actual del edificio. Con la información recabada se calcula que el precio medio por metro cuadrado oscila en torno a los 1.500-1.600 requiriendo reconversión total del edificio, pero la repercusión sube hasta los 2.500€/m² cuando el edificio está totalmente adecuado al uso final turístico.

Además, y de cara a la estimación de la cuenta de explotación, hemos realizado un estudio del mercado de apartamentos turísticos en Córdoba. En 2017, la cifra media de ocupación en apartamentos turísticos fue del 53,2% en la ciudad, mostrando crecimiento con respecto a 2016 del 9,5%. No obstante se sitúa por debajo de la cifra equivalente para el producto hotelero (67,9% en 2018). Con el fin de obtener una tarifa media se ha realizado un estudio de rack rates o tarifas públicas de los establecimientos competidores, ya que no existe información oficial de tarifas de apartamentos turísticos en Córdoba. El resultado es un rango de 84€ y 90€ para apartamentos similares en la zona.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

2

Comparables de Mercado - VENTA DE VIVIENDAS

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle Ángel de Saavedra, 9	61,2	130.000	2.124	Vendida en 2018
Transacción	Calle Ángel de Torres, 3	51,3	113.000	2.203	Vendida en 2018
Transacción	Calle Doctor Fleming, 7	40,3	90.000	2.233	Vendida en 2018

Conclusiones de Mercado

Hemos obtenido a través del registro de la propiedad un listado de comparables de venta de unidades residenciales libres, con superficies similares a los apartamentos del edificio analizado, y situadas a menos de 300 metros de distancia del objeto de valoración. El precio de venta de los comparables oscila entre los 2.100 y 2.300 €/m², estando alineado con los 2.246€/m² obtenidos en nuestra valoración.

Por otro lado, las ofertas de pisos en alquiler en la zona con superficies entre 40 y 60 m² oscilan entre los 475 y 600€/mes, mientras que la renta mensual por apartamento adoptada en nuestra valoración equivale a 583€/mes por apartamento.



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un edificio de apartamentos turísticos operado por un gestor independiente a términos de mercado. Existe actualmente un contrato entre Persépolis y Urban Vida por el que Persépolis cede la gestión de sus activos a Urban Vida aunque este contrato no ha sido tenido en cuenta a efectos de valoración. Concretamente, el contrato de Leiva contempla una renta mínima garantizada de 79.731€ y una renta variable del 65% de los ingresos menos la renta mínima.

En nuestros cálculos hemos simulado la cuenta de explotación del activo con sus 8 unidades alojativas, teniendo en cuenta cifras actuales de ocupación y tarifa media, y haciendo referencia a los competidores de mercado. Estimamos una ocupación estabilizada del 69% y un ADR en el año estabilizado de 77,0€. El alojamiento es la única fuente de ingresos del activo al carecer de otras instalaciones comunes, ya que no dispone de parking. Asumimos además una estructura de costes muy optimizada por el poco personal necesario en el complejo, aunque eliminando posibles sinergias actuales que puedan existir entre éste y otros activos operados por el mismo gestor.

El régimen de renta de mercado asumido simula contratos equivalentes a los que hemos tenido acceso, con un mínimo garantizado de 7.000€/apartamento/año y un variable equivalente al 75% del EBITDAR generado por la explotación. Entendemos que cualquier contrato con un operador profesional tendría un obligado cumplimiento mínimo de 5-10 años. Asumimos crecimiento inflacionario de la renta mínima así como los gastos fijos aportados por Persépolis y soportados por la propiedad. Nuestras estimaciones resultan en una renta estabilizado total neta en el Año 3 de 53.900€.

No asumimos Capex en nuestras proyecciones debido al buen estado de mantenimiento del edificio.

Ventajas

Ubicación privilegiada en zona muy céntrica con alta visibilidad. La reciente reforma para su adecuación a hostel 1º en 2018 garantiza un buen estado de conservación de las unidades. El reducido número de apartamentos dentro del activo (8 unidades) hace que la ocupación sea más elevada que la media de los apartamentos turísticos de la zona.

Inconvenientes

En general en la ciudad de Córdoba, el número de apartamentos ha incrementado en un 22,01% de 2017 a 2018, convirtiéndola en un destino altamente competitivo. Córdoba es un mercado menos líquido desde el punto de vista residencial y turístico que otras capitales andaluzas como Málaga y Sevilla.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.031.059
Capex	€ 0
Costes de Adquisición	€ 45.060
Valor de Mercado	€ 1.000.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.246
Renta de Mercado	€ 56.000
Renta de Mercado (€/apto./año)	€ 7.000
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	10,48
Renta Neta Año 1	€ 52.108
Renta Neta Año 2	€ 53.020
Rentabilidad Año 1	5,43%
Rentabilidad Año 2	5,53%
Rentabilidad Año 3	5,62%
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 3.892
Exit Yield Renta Mínima Garantizada	5,00%
Exit Yield Renta Variable	6,25%
TIR	6,75%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

2

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Apartamentos/Habitaciones	8	8	8	8	8
Ocupación media (%)	68%	69%	69%	69%	69%
Tarifa media (ADR)	€ 74	€ 77	€ 80	€ 81	€ 83
EBITDAR	€ 63.203	€ 68.872	€ 73.267	€ 74.549	€ 75.854
Renta locales	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Renta fija anual apartamentos	€ 56.000	€ 56.980	€ 57.977	€ 58.992	€ 60.024
Renta variable anual apartamentos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gastos de propiedad	-€ 3.892	-€ 3.960	-€ 4.030	-€ 4.100	-€ 4.172
Capex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indemnización	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF	€ 52.108	€ 53.020	€ 53.947	€ 54.891	€ 55.852
Running Yield	5,43%	5,43%	5,43%	5,43%	5,43%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en explotación. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis y nuestras hipótesis. Utilizamos una rentabilidad de salida para el tramo de renta mínima garantizada del 5,00%. Una prima de 125pb es utilizada en la rentabilidad de salida de la renta variable, aunque esta no se genera en nuestras proyecciones. La TIR resultante es el 6,75%. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 1.000.000, lo que equivale a 125.000€ por apartamento y una repercusión de 2.246,5€/m², que se encuentra algo por encima de la repercusión residencial de la zona por el mayor atractivo del producto turístico en estos momentos respecto al residencial puro en Córdoba.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

3

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Urban Vida Córdoba Enmedio
Dirección	Calle Enmedio, 13
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Año Apertura	2018
Superficie total construida (m ²)	543,72
Número de apartamentos	10
Plazas de Aparcamiento	0

Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	3-Bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

Los apartamentos se encuentran en la calle Enmedio nº 13, en el céntrico Barrio del Alcázar Viejo, en la zona sur del centro histórico de Córdoba. Se ubica a escasa distancia de la Mezquita, la Plaza de la Constitución y del río Guadalquivir.

El entorno inmediato es altamente residencial y cuenta con escasa presencia de comercios, aunque está a muy corta distancia a pie de las principales atracciones turísticas y zonas de restauración del centro histórico, al que se accede fácilmente a pie.

Se encuentra a 1km de distancia de la estación de trenes y autobuses de Córdoba, que comunican a la ciudad con las principales capitales de provincia andaluzas y españolas, y cerca de un parking público. El acceso con vehículo privado desde la A-4 se realiza a través de la Avenida Conde de Vallellano y hasta la calle Dr. Barraquer. A partir de ahí es necesario andar 150m para llegar a los apartamentos.

Descripción

El activo tiene una superficie útil de 543,72 m² construidos, y cuenta con 10 unidades de alojamiento distribuidas entre la planta baja (271,86 m²) y primera planta (271,86 m²). Se trata de la adecuación de una antigua casa andaluza de planta y estilo tradicional.

En la planta baja dispone de un patio andaluz al que tienen vistas todos los apartamentos, el zaguán principal, la recepción y 5 apartamentos de en torno a 32 m² de superficie cada uno. En la primera planta se encuentran los 5 apartamentos restantes, de características similares. Los 10 apartamentos se clasifican en 7 de tipología Loft y 3 de tipología apartamento de 1 dormitorio, con la única diferencia entre ellos siendo la separación de estancias mediante una pared en el caso de las unidades de 1 dormitorio. Todos ellos cuentan con cocinas modernas completamente equipadas, iluminación natural proveniente del patio y decoración moderna.

Situación Urbanística

El proyecto básico de rehabilitación del inmueble en apartamentos se solicitó en diciembre de 2015 y en abril de 2018 fue otorgada la licencia de utilización como Apartamentos Turísticos en parcela residencial desde el Ayuntamiento de Córdoba.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - VENTA EDIFICIOS TURÍSTICOS							
Tipo	Dirección	Nombre	Superficie	Nº Uds.	Precio	€/m ²	Comentarios
Edificio	Plaza de las Tendillas, 3	Casa Colomera	1.817	45	2.819.483	1.552	Proyecto de H10 que abrirá en junio 2019
Edificio	Santa Marina	Convento Santa Isabel de los Ángeles	2.900	N.D.	4.500.000	1.552	Proyecto de H10, sin fecha prevista
Hotel	Avenida del Parque, 20, Lucena	M&M	-	39	600.000	-	Proyecto para cambiar el antiguo hotel a 3E

Conclusiones de Mercado

La tabla anterior recoge los principales proyectos transaccionados en Córdoba en los últimos años a los que hemos tenido acceso. Nos hemos basado solo en edificios turísticos y hoteles, por el uso actual del edificio. Con la información recabada se calcula que el precio medio por metro cuadrado oscila en torno a los 1.500-1.600 requiriendo reconversión total del edificio, pero la repercusión sube hasta los 2.500€/m² cuando el edificio está totalmente adecuado al uso final turístico.

Además, y de cara a la estimación de la cuenta de explotación, hemos realizado un estudio del mercado de apartamentos turísticos en Córdoba. En 2017, la cifra media de ocupación en apartamentos turísticos fue del 53,2% en la ciudad, mostrando crecimiento con respecto a 2016 del 9,5%. No obstante se sitúa por debajo de la cifra equivalente para el producto hotelero (67,9% en 2018). Con el fin de obtener una tarifa media se ha realizado un estudio de rack rates o tarifas públicas de los establecimientos competidores, ya que no existe información oficial de tarifas de apartamentos turísticos en Córdoba. El resultado es un rango de 84€ y 90€ para apartamentos similares en la zona.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

3

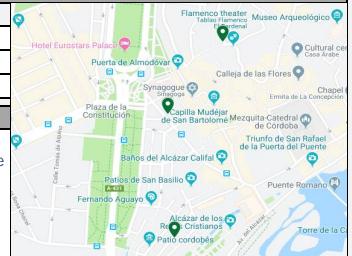
Comparables de Mercado - VENTA

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle En medio, 15	101,2	220.000	2.174	Vendida en 2018
Transacción	Calle Doctor Flemming, 7	40,3	95.000	2.357	Vendida en 2018
Transacción	Calle Angel de Torres, 3	51,3	113.000	2.203	Vendida en 2018

Conclusiones de Mercado

Hemos obtenido a través del registro un listado de comparables de venta de unidades residenciales en la zona de influencia del inmueble. La escasez de testigos con superficies inferiores a los 60 m² nos ha obligado a ampliar la búsqueda hasta unidades de 100 m². Según los datos del registro, el precio medio del distrito se sitúa en 2.503 €/m², ligeramente por encima del rango de 2.100-2.400 €/m² reflejado por nuestros comparables, y en linea con los 2.575 €/m² obtenidos en nuestra valoración.

Las ofertas de pisos en alquiler con superficies entre 40 y 60 m² oscilan entre los 475 y 600€/mes. Estos precios son ligeramente inferiores a la renta de mercado adoptada en nuestra valoración (625€/mes), lo cual parece razonable considerando el uso turístico del activo objeto de valoración.



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un edificio de apartamentos turísticos operado por un gestor independiente a términos de mercado. Existe actualmente un contrato entre Persépolis y Urban Vida por el que Persépolis cede la gestión de sus activos a Urban Vida aunque este contrato no ha sido tenido en cuenta a efectos de valoración. Concretamente, el contrato de Enmedio contempla una renta mínima garantizada de 107.853€ y una renta variable del 65% de los ingresos menos la renta mínima.

En nuestros cálculos hemos simulado la cuenta de explotación del activo con sus 10 unidades alojativas, teniendo en cuenta cifras actuales de ocupación y tarifa media, y haciendo referencia a los competidores de mercado. Estimamos una ocupación estabilizada del 70% y un ADR en el año estabilizado de 80,0€. El alojamiento es la única fuente de ingresos del activo al carecer de otras instalaciones comunes, ya que no dispone de parking. Asumimos además una estructura de costes muy optimizada por el poco personal necesario en el complejo, aunque eliminando posibles sinergias actuales que puedan existir entre éste y otros activos operados por el mismo gestor.

El régimen de renta de mercado asumido simula contratos equivalentes a los que hemos tenido acceso, con un mínimo garantizado de 7.500€/apartamento/año y un variable equivalente al 75% del EBITDAR generado por la explotación. Entendemos que cualquier contrato con un operador profesional tendría un obligado cumplimiento mínimo de 5-10 años. Asumimos crecimiento inflacionario de la renta mínima así como los gastos fijos aportados por Persépolis y soportados por la propiedad. Nuestras estimaciones resultan en una renta estabilizado total neta en el Año 3 de 75.000€.

No asumimos Capex en nuestras proyecciones debido al buen estado de mantenimiento del edificio.

Ventajas

Uso característico residencial lo que facilita el cambio de uso en caso de querer reconvertir el modelo de negocio.

Al tratarse de una zona mayormente residencial, no cuenta con un gran número de competidores en las inmediaciones, ni de apartamentos ni de hoteles.

Inconvenientes

El reducido número de unidades en el edificio dificulta las economías de escala y el margen potencial del establecimiento.

Se encuentra una zona residencial, lo que supone una menor oferta complementaria comparada con otros activos hoteleros ubicados en otras calles.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.433.825
Capex	€ 0
Costes de Adquisición	€ 62.662
Valor de Mercado	€ 1.400.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.575
Renta de Mercado	€ 75.000
Renta de Mercado (€/apto./año)	€ 7.500
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	11,49
Renta Neta Año 1	€ 72.463
Renta Neta Año 2	€ 73.731
Rentabilidad Año 1	5,23%
Rentabilidad Año 2	5,32%
Rentabilidad Año 3	5,42%
Gastos no recuperables (excluido capex e indemnización)	-€ 2.537
Exit Yield Renta Mínima Garantizada	5,00%
Exit Yield Renta Variable	6,25%
TIR	6,75%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

3

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Apartamentos/Habitaciones	10	10	10	10	10
Ocupación media (%)	70%	70%	70%	70%	70%
Tarifa media (ADR)	€ 78	€ 80	€ 83	€ 84	€ 86
EBITDAR	€ 91.572	€ 95.517	€ 99.371	€ 101.110	€ 102.880
Renta locales	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Renta fija anual apartamentos	€ 75.000	€ 76.313	€ 77.648	€ 79.007	€ 80.389
Renta variable anual apartamentos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gastos de propiedad	-€ 2.537	-€ 2.582	-€ 2.627	-€ 2.673	-€ 2.720
Capex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indemnización	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF	€ 72.463	€ 73.731	€ 75.021	€ 76.334	€ 77.670
Running Yield	5,23%	5,32%	5,42%	5,51%	5,61%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en explotación. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis y nuestras hipótesis. Utilizamos una rentabilidad de salida para el tramo de renta mínima garantizada del 5,00%. Una prima de 125pb es utilizada en la rentabilidad de salida de la renta variable, aunque esta no se genera en nuestras proyecciones. La TIR resultante es el 6,75%. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 1.400.000, lo que equivale a 140.000€ por apartamento y una repercusión de 2.575€/m², que se encuentra algo por encima de la repercusión residencial de la zona por el mayor atractivo del producto turístico en estos momentos respecto al residencial puro en Córdoba.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

4

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Edificio Arganzuela
Dirección	Calle Arganzuela, 3
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Año Construcción	1910
Superficie Alquilable (m ²)	1.642
Superficie Residencial alquilable (m ²)	1.276
Plazas de Aparcamiento	-

Clasificación General

2-Muy bien

Localización
Centro ciudad

Comunicaciones
2-Muy bien

Estado del Edificio
2-Muy bien

Calidades
2-Muy bien

Ubicación

El edificio de viviendas turísticas se encuentra ubicado en la calle Arganzuela nº 3, en el barrio de Embajadores del distrito centro de Madrid.

En las inmediaciones está la Plaza Mayor, el Palacio Real y el barrio de La Latina. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores.

Se encuentra a corta distancia de las paradas de metro de La Latina y Puerta de Toledo y a 2 km de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km. La salida de Madrid por la M-30 está a 4,5 km y 13 minutos en coche.

Descripción

El activo tiene 17 unidades de alojamiento y 2 locales. Las unidades de alojamiento se clasifican como 12 Loft Estándar, 4 Loft Superior y 1 Ático con terraza (2 habitaciones + 2 baños). Los Loft tienen un tamaño medio de 50 m² y 65 m² y el ático tiene un tamaño de 144 m². La diferencia entre ambas tipologías de Loft es la presencia de un sofá cama para dos personas más y un separador entre la zona de estar y dormitorio. Todas las unidades cuentan con un baño con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación.

De estas 17 unidades de alojamiento, 3 son viviendas de renta antigua cuyo contrato de alquiler sigue vigente.

El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales, con fachada blanca y ubicado enfrente de una plaza, cuenta con una superficie construida total de 1.641,58 m² distribuidos de la siguiente manera: planta baja (421,46 m²), primera, segunda, tercera y cuarta planta (261,43 m² cada una) y planta quinta o ático (174,4 m²).

Situación Urbanística

Dado que a fecha de valoración el activo no dispone de licencia municipal de uso turístico y la concesión de dichas licencias se encontraba en suspensión, hemos valorado el inmueble bajo uso residencial. Actualmente, 14 de las 17 viviendas están inscritas en el registro de turismo tras la presentación de Declaración Responsable.

El Plan Especial de Hospedaje se encuentra en tramitación y por lo que ha trascendido en el documento de aprobación inicial, para el activo objeto de valoración se permitirá el uso terciario de hospedaje en todo el edificio pero con la tramitación de un Plan Especial de protección.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - ALQUILER

Tipo	Dirección	Superficie	€/mes	€/m ²	Comentarios
Oferta	Calle Santa Ana	50	975	20	2º planta exterior con ascensor, reformado y amueblado
Oferta	Plaza del General Vara de Rey	53	1.000	19	2º planta exterior con ascensor
Oferta	Calle de la Ruda, 15	60	900	15	Bajo interior con ascensor, reformado y amueblado
Oferta	Calle Mira el Rio Alta	137	1.700	12	1º planta exterior sin ascensor con cocina amueblada
Oferta	Lavapiés-Embajadores	125	1.800	14	OBRA NUEVA exterior con ascensor y garaje incluido

Conclusiones de Mercado

Hemos buscado en la zona comparables de alquiler con características similares a las viviendas del activo analizado, es decir, reformados y amueblados.

En este edificio, las viviendas se pueden dividir en 2 grupos: viviendas entre 50-70 m² y viviendas de más de 100 m².

De los comparables expuestos en la tabla precedente, el más similar a las viviendas objeto de valoración es el ubicado en la Calle Santa Ana, con una superficie parecida a las viviendas a valorar, un segundo piso con ascensor, totalmente reformado y amueblado y cuyo precio de alquiler es de 975€/mes.

El edificio a valorar cuenta con una vivienda singular en el ático. A efectos de determinar la renta, nos hemos basado en la vivienda de 125 m² ubicada en Lavapiés. Se trata de una vivienda de obra nueva con garaje incluido y cuyo precio de alquiler es de 1.800 €/mes.

Ponderando dichas rentas de acuerdo al número de unidades de cada tipología, la renta media considerada para el inmueble a valorar es de 1.100€/ mes.



VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

4

Comparables de Mercado - VENTA		
Tipo	Dirección	Localidad
Transacción	Calle Humilladero, 13	Arganzuela
Transacción	Calle Arganzuela, 13	Arganzuela
Transacción	Calle Humilladero, 13	Arganzuela
Transacción	Calle Bastero, 13	Arganzuela
Transacción	Calle Cascorro, 13	Arganzuela

Conclusiones de Mercado

En la tabla anterior reflejamos comparables que se corresponden con transacciones reales en el mercado y que disponen de superficies similares a las viviendas del edificio analizado y ubicadas a menos de 300 metros de distancia.

Según las transacciones llevadas a cabo en la calle Arganzuela, el €/m² en esta calle está en 4.400. El €/m² en la zona oscila entre los 4.100 € y los 4.700 €. Utilizando el método de valoración del descuento de flujos de caja (DCF), el valor unitario de residencial es de 4.700 €/m².



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un residencial de larga estancia bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Existe actualmente un contrato entre Persépolis y Urban Vida por el que Persépolis cede la gestión de sus activos a Urban Vida. A fecha de valoración existe incertidumbre sobre la explotación como vivienda turística y/o alquiler de temporada (usos permitidos en el contrato de arrendamiento), dado el Ayuntamiento de Madrid está regulando un Plan Especial que podría afectar a la obtención de los permisos por parte del operador. De acuerdo a la Due Diligence Legal, existe un riesgo de nivel bajo para la explotación en régimen de media estancia y un riesgo medio en caso de explotación como vivienda turística.

En nuestra opinión, resulta incierta la definición de "viviendas de temporada" conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la normativa sectorial turística, por lo que a efectos de la valoración de estos inmuebles no se ha considerado el contrato existente y hemos valorado estas propiedades con el uso característico de los inmuebles (residencial) y aplicando el régimen de explotación residencial en rentabilidad tradicional (alquiler de vivienda de larga estancia según la LAU), que coincide con el destino que desarrollaría la mayor parte de los inversores en caso de que se produjera una transacción de los inmuebles.

Para calcular el valor de las viviendas hemos valorado a renta de mercado, asumiendo 1.100€ mensuales/vivienda. Para valorar los locales hemos considerado la renta que pagan actualmente hasta que finaliza el contrato y a partir de ese año hemos asumido renta de mercado. Para estos cálculos hemos asumido un crecimiento de rentas del 2%.

Gastos: hemos tenido en cuenta los gastos de comunidad, el IBI, el seguro, un capex del 1% a partir del 2020 y unos gastos por contingencias del 2%.

Este edificio cuenta con 3 viviendas de renta antigua. Para estas viviendas hemos calculado una indemnización con la que hemos considerado que estas personas podrían abandonar la vivienda. La indemnización la calculamos como la diferencia entre la renta de mercado y la contractual multiplicado por el tiempo de vida estimado que le queda al inquilino más un incentivo de un 20% adicional.

Adicionalmente, para estas viviendas hemos calculado un capex de 550€/m² puesto que probablemente las viviendas no estén en su mejor estado.

Hemos considerado una exit yield de 4% puesto que se trata de una zona muy líquida pero no llega a ser prime.

La TIR resultante es de 6,12%.

Ventajas

Zona residencial y turística con alta demanda.

Zona residencial y turística con alta demanda. Bien situado y conectado al transporte público.

Construcción de buena calidad --> Edificio reformado.

Inconvenientes

Inconvenientes
La amplia oferta de restauración de la zona hace que se concentre mucha gente y se convierta en una zona con bastante ruido.

El edificio no dispone de garaje propio.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 6.180.000
Capex (reposición viviendas)	-€ 86.933
Costes de Adquisición	€ 180.000
Valor de Mercado	€ 6.000.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 3.654
Renta de Mercado	€ 265.200
Renta de Mercado (€/m² /mes)	13
Renta Neta Año 1	€ 113.899
Renta Neta Año 2	€ 224.923
Rentabilidad Año 1	1,84%
Rentabilidad Año 2	3,64%
Rentabilidad Año 3	3,71%
Gastos (excluido capex reforma e indemnización)	-€ 17.460
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 16.305
TIR	6,12%
Exit Yield	4,00%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

4

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Viviendas	17	17	17	17	17
Número de Locales	2	2	2	2	2
Crecimiento de Ocupación	80%	90%	90%	95%	95%
Renta fija anual Viviendas	€ 179.520	€ 205.999	€ 210.119	€ 226.228	€ 230.753
Renta fija anual Locales	€ 37.618	€ 38.276	€ 38.946	€ 39.628	€ 40.321
Renta anual total	€ 217.138	€ 244.276	€ 249.065	€ 265.856	€ 271.074
Gastos de comunidad	-€ 3.652	-€ 3.716	-€ 3.781	-€ 3.847	-€ 3.914
IBI	-€ 6.658	-€ 6.658	-€ 6.658	-€ 6.658	-€ 6.658
Seguro	-€ 2.784	-€ 2.784	-€ 2.784	-€ 2.784	-€ 2.784
Capex	-€ 86.933	-€ 2.443	-€ 2.491	-€ 2.659	-€ 2.711
Otros (contingencias)	-€ 4.366	-€ 4.909	-€ 5.005	-€ 5.340	-€ 5.445
Indemnización	-€ 411.840	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF before Finance	€ 113.899	€ 224.923	€ 229.506	€ 245.730	€ 250.726
Running Yield	1,84%	3,64%	3,71%	3,98%	4,06%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en cuestión. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persepolis. Dadas las características de este activo, hemos aplicado una TIR del 6,12%. Además, hemos basado nuestra opinión de renta de mercado sobre la evidencia de alquileres comparables en las inmediaciones del edificio analizado. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 6.000.000€, lo que equivale a 3.654 €/m² del total del edificio y valor unitario de residencial de 4.702 €/m².

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

5

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018	Año Construcción	1915	
Inmueble	Edificio Calatrava	Superficie Alquilable (m ²)	1.847	
Dirección	Calle Calatrava, 18	Superficie Residencial alquilable (m ²)	1.657	
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.	Plazas de Aparcamiento	-	
Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

El edificio de viviendas turísticas se encuentra ubicado en la calle Calatrava nº 18, en el barrio de Palacio del distrito centro de Madrid. En las inmediaciones está la Plaza Mayor, el Palacio Real y el barrio de La Latina. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores. Se encuentra a corta distancia de las paradas de metro de La Latina y Puerta de Toledo y a 2 km de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km. La salida de Madrid por la M-30 está a 4,5km y 13 minutos en coche.

Descripción

El activo tiene 22 unidades de alojamiento y 2 locales. Las unidades de alojamiento se clasifican como 5 Loft Estándar, 7 Loft Superior y 10 viviendas de 2 habitaciones. Los Loft tienen un tamaño medio de 30 m² y 55 m² y las viviendas de 2 habitaciones tienen un tamaño medio de 70 m² y 95 m². La diferencia entre ambas tipologías de Loft es la presencia de un sofá cama para dos personas más y un separador entre la zona de estar y dormitorio. Todas las unidades cuentan con uno y dos baños con duchas y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación. Dispone de ascensor.

De estas 22 unidades de alojamiento, 2 son viviendas de renta antigua cuyo contrato de alquiler sigue vigente y 2 están operadas por Urban Vida en medianías estancias.

El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales, cuenta con una superficie construida total de 1.846,92 m² distribuidos de la siguiente manera: sótano (54,96 m²), planta baja (344,2 m²), primera, segunda, tercera y cuarta planta (344,2 m² cada una). Entre sus instalaciones cuenta con 2 patios al aire libre: uno central y otro posterior.

Situación Urbanística

Dado que a fecha de valoración el activo no dispone de licencia municipal de uso turístico y la concesión de dichas licencias se encontraba en suspensión, hemos valorado el inmueble bajo uso residencial. Actualmente, 17 de las 22 viviendas están inscritas en el registro de turismo tras la presentación de Declaración Responsable. El Plan Especial de Hospedaje se encuentra en tramitación y por lo que ha trascendido en el documento de aprobación inicial, para el activo objeto de valoración no se permite el uso terciario de hospedaje en todo el edificio.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - ALQUILER						
Tipo	Dirección	Superficie	€/mes	€/m ²	Comentarios	
Oferta	Calle Mediódia Grande, 15	35	850	24	4 ^a planta interior con ascensor y reformado	
Oferta	Carrera de San Francisco	45	900	20	ascensor, reformado y amueblado	
Oferta	Calle Calatrava, 6	70	1.100	16	3 ^a planta exterior sin ascensor y amueblado	
Oferta	Calle Irlandeses, 5	50	950	19	3 ^a planta exterior sin ascensor, reformado y amueblado	
Oferta	Calle Águila	88	970	11	ascensor, reformado y amueblado	

Conclusiones de Mercado

Hemos buscado en la zona comparables de alquiler con características similares a las viviendas del edificio analizado, es decir, reformados y amueblados.

En este edificio, las viviendas se pueden dividir en 3 grupos: viviendas entre 30-45 m², viviendas entre 50-75 m² y viviendas entre 80 y 100 m².

El precio medio de alquiler para las viviendas entre 30-45 m² es de 920 €/mes.

El precio medio de alquiler para las viviendas entre 50-75 m² es de 950 €/mes.

El precio medio de alquiler para las viviendas entre 80-100 m² es de 970 €/mes.

Hemos establecido una renta mensual media de 1.050€, ponderando las rentas de acuerdo al número de unidades del edificio de cada tipología.



VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

5

Comparables de Mercado - VENTA					
Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle Calatrava, 10	43,68	100.000	2.289	n/a
Transacción	Calle Calatrava, 6	53,23	181.000	3.400	n/a
Transacción	Calle Calatrava, 13	56	135.000	2.411	n/a
Transacción	Calle Humilladero, 8	87	280.000	3.218	n/a
Oferta	Calle Calatrava, 27	100	375.000	3.375	3º planta interior con ascensor

Conclusiones de Mercado

En la tabla anterior reflejamos comparables que se corresponden con transacciones reales en el mercado y con superficies similares a las viviendas del edificio analizado y a menos de 300 metros de distancia.

Sequía las transacciones llevadas a cabo en la calle Calatrava y sus alrededores, el valor unitario en esta zona está entre los 2.500 y los 3.500 €/m²

Ponderando las características del inmueble con respecto a los comparables y de acuerdo a las tipologías de las viviendas que conforman el activo, el valor de mercado medio de la parte residencial del inmueble se sitúa en 4.000 €/m².



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un residencial de larga estancia bajo Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Existe actualmente un contrato entre Persépolis y Urban Vida por el que Persépolis cede la gestión de sus activos a Urban Vida. A fecha de valoración existe incertidumbre sobre la explotación como vivienda turística y/o alquiler de temporada (usos permitidos en el contrato de arrendamiento), dado el Ayuntamiento de Madrid está regulando un Plan Especial que podría afectar a la obtención de los permisos por parte del operador. De acuerdo a la Due Diligence Legal, existe un riesgo de nivel bajo para la explotación en régimen de media estancia y un riesgo medio en caso de explotación como vivienda turística.

estancia y un riesgo medio en caso de explotación como vivienda turística.

En nuestra opinión, resulta incierta la definición de "viviendas de temporada" conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la normativa sectorial turística, por lo que a efectos de la valoración de estos inmuebles no se ha considerado el contrato existente y hemos valorado estas propiedades con el uso característico de los inmuebles (residencial) y aplicando el régimen de explotación residencial en rentabilidad tradicional (alquiler de vivienda de larga estancia según la LAU), que coincide con el destino que desarrollaría la mayor parte de los inversores en caso de que se produjera una transacción de los inmuebles.

Para calcular el valor de las viviendas hemos valorado a renta de mercado, asumiendo 1.050€ mensuales/vivienda. Para valorar los locales hemos considerado la renta que pagan actualmente hasta que finaliza el contrato y a partir de ese año hemos asumido renta de mercado. Para estos cálculos hemos asumido un crecimiento de rentas del 2%.

Gastos: hemos tenido en cuenta los gastos de comunidad, el IBI, el seguro, un capex del 1% a partir del 2020 y unos gastos por contingencias del 2%.

Este edificio cuenta con 2 viviendas de renta antigua. Para estas viviendas hemos calculado una indemnización con la que hemos considerado que estas personas podrían abandonar la vivienda. La indemnización la

con la que hemos considerado que estas personas podrían abandonar la vivienda. La indemnización la calculamos como la diferencia entre la renta de mercado y la contractual multiplicado por el tiempo de vida estimado que le queda al inquilino más un incentivo de un 20% adicional.

Adicionalmente, para estas viviendas hemos calculado un capex de 550€/m² puesto que probablemente las viviendas no están en su mejor estado.

Hemos considerado una cifr. yield del 4% puesto que se trata de una zona muy lúgida pero no llega a ser

Hemos considerado una exit yield de 4% puesto que se trata de una zona muy líquida pero no llega a ser prime.
La TIR resultante es de 6,11%

La TIR resultante es de 6,11%.

Ventajas

Zona residencial y turística con alta demanda.

Bien situado y conectado al transporte público.

Construcción de buena calidad --> Edificio reformado.

Inconvenientes

La amplia oferta de restauración de la zona hace que se concentre mucha gente y se convierta en una zona con bastante ruido.

El edificio no dispone de garaje propio.

4 Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 6.798.000
Capex (reposición viviendas)	-€ 80.465
Costes de Adquisición	€ 198.000
Valor de Mercado	€ 6.600.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 3.573
Renta de Mercado	€ 288.600
Renta de Mercado (€/m² /mes)	13
Renta Neta Año 1	€ 135.081
Renta Neta Año 2	€ 245.123
Rentabilidad Año 1	1,99%
Rentabilidad Año 2	3,61%
Rentabilidad Año 3	3,68%
Gastos (excluido capex reforma e indemnización)	-€ 18.852
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 15.814
TIR	6,11%
Exit Yield	4,00%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

5

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Viviendas	22	22	22	22	22
Número de Locales	2	2	2	2	2
Crecimiento de ocupación	80%	90%	90%	95%	95%
Renta fija anual Viviendas	€ 221.760	€ 254.470	€ 259.559	€ 279.459	€ 285.048
Renta fija anual Locales	€ 9.600	€ 9.768	€ 9.939	€ 10.113	€ 10.290
Renta anual total	€ 231.360	€ 264.238	€ 269.498	€ 289.571	€ 295.338
Gastos de comunidad	-€ 3.038	-€ 3.091	-€ 3.145	-€ 3.200	-€ 3.256
IBI	-€ 9.150	-€ 9.150	-€ 9.150	-€ 9.150	-€ 9.150
Seguro	-€ 1.976	-€ 1.976	-€ 1.976	-€ 1.976	-€ 1.976
Capex	-€ 80.465	-€ 2.642	-€ 2.695	-€ 2.896	-€ 2.953
Otros (contingencias)	-€ 4.688	-€ 5.347	-€ 5.453	-€ 5.855	-€ 5.972
Indemnización	-€ 233.280	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF before Finance	€ 135.081	€ 245.123	€ 250.224	€ 269.694	€ 275.286
Running Yield	1,99%	3,61%	3,68%	3,97%	4,05%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en cuestión. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persepolis. Dadas las características de este activo, hemos aplicado una TIR del 6,11%. Además, hemos basado nuestra opinión de renta de mercado sobre la evidencia de alquileres comparables en las inmediaciones del edificio analizado. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 6.600.000€, lo que equivale a 3.573 €/m² del total del edificio y valor unitario de residencial de 3.983 €/m².

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

6

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Propiedad	Edificio Ribera de Curtidores
Dirección	Calle Ribera de Curtidores, 25
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Año Construcción	2018
Superficie Alquilable (m²)	538
Superficie Residencial alquilable (m²)	444
Plazas de Aparcamiento	-

Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

El edificio de viviendas turísticas se encuentra ubicado en la calle Ribera de Curtidores nº 25, en el barrio de Embajadores del distrito centro de Madrid. En las inmediaciones está la Plaza Mayor, el Palacio Real y el barrio de La Latina. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores. Se encuentra a corta distancia de las paradas de metro de La Latina y Puerta de Toledo y a 2 km de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km. La salida de Madrid por la M-30 está a 4,5km y 13 minutos en coche.

Descripción

El activo tiene 8 unidades de alojamiento y 1 local. Las unidades de alojamiento se clasifican como 5 Loft Superior y 3 viviendas de 1 habitación. Éstas tienen un tamaño medio de 35 m² y 40 m². Todas las unidades cuentan con un baño con ducha y una cocina totalmente equipada abierta al apartamento. La decoración es moderna y funcional y se encuentra en buen estado de conservación. Dispone de ascensor. El edificio, entre medianeras de otros dos edificios residenciales, es obra nueva y cuenta con una superficie construida total de 572,66 m² distribuidos de la siguiente manera: sótano (72,92 m²), planta baja (94,84 m²), primera, segunda, tercera y cuarta planta (120,54 m² cada una).

Situación Urbanística

Dado que a fecha de valoración el activo no dispone de licencia municipal de uso turístico y la concesión de dichas licencias se encontraba en suspensión, hemos valorado el inmueble bajo uso residencial. Actualmente, las 8 viviendas están inscritas en el registro de turismo tras la presentación de Declaración Responsable. El Plan Especial de Hospedaje se encuentra en tramitación y por lo que ha trascendido en el documento de aprobación inicial, para el activo objeto de valoración se permitirá el uso terciario de hospedaje en todo el edificio como uso alternativo.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - ALQUILER

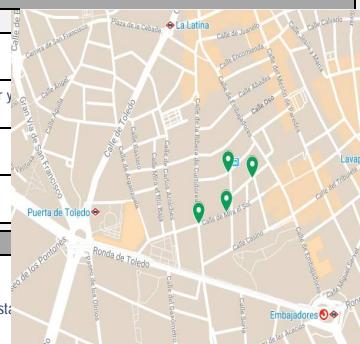
Tipo	Dirección	Superficie	€/mes	€/m²	Comentarios
Oferta	Calle Miral el Sol, 20	38	800	21	3º planta exterior sin ascensor
Oferta	Calle Rodas	40	745	19	Bajo exterior sin ascensor y amueblado
Oferta	Calle Huerta del Bayo	45	900	20	3º planta exterior sin ascensor, reformado y amueblado
Oferta	Calle Ribera de Curtidores	75	1.150	15	3º planta exterior con ascensor

Conclusiones de Mercado

Hemos buscado en la zona comparables de alquiler con características similares a las viviendas del edificio analizado, es decir, reformados y amueblados.

En este edificio, las viviendas cuentan con una superficie entre 30-40 m². El precio medio de alquiler para estas viviendas es de 850 €/mes.

Hemos establecido una renta mensual de 900€ puesto que varios de los comparables no disponen de ascensor, sin embargo el activo objeto de valoración está reformado recientemente y cuenta con ascensor.



VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

6

Comparables de Mercado - VENTA

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle General Vara de Rey, 8	37	164.000	4.413	n/a
Transacción	Calle Santiago el Verde, 15	35	145.000	4.143	n/a
Transacción	Calle Mira el Sol, 10	39	144.000	3.692	n/a
Transacción	Calle Abades, 20	40	165.000	4.125	n/a

Conclusiones de Mercado

En la tabla anterior reflejamos comparables que se corresponden con transacciones reales en el mercado y que disponen de superficies similares a las viviendas de edificio analizado y localizadas a menos de 300 metros de distancia.

Según las transacciones llevadas a cabo en la calle Ribera de Curtidores y sus alrededores, el valor unitario en esta zona se sitúa entre los 4.000 y los 4.600 €/m².



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un residencial de larga estancia bajo Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Existe actualmente un contrato entre Persépolis y Urban Vida por el que Persépolis cede la gestión de sus activos a Urban Vida. A fecha de valoración existe incertidumbre sobre la explotación como vivienda turística y/o alquiler de temporada (usos permitidos en el contrato de arrendamiento), dado el Ayuntamiento de Madrid está regulando un Plan Especial que podría afectar a la obtención de los permisos por parte del operador. De acuerdo a la Due Diligence Legal, existe un riesgo de nivel bajo para la explotación en régimen de media estancia y un riesgo medio en caso de explotación como vivienda turística.

En nuestra opinión, resulta incierta la definición de "viviendas de temporada" conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la normativa sectorial turística, por lo que a efectos de la valoración de estos inmuebles no se ha considerado el contrato existente y hemos valorado estas propiedades con el uso característico de los inmuebles (residencial) y aplicando el régimen de explotación residencial en rentabilidad tradicional (alquiler de vivienda de larga estancia según la LAU), que coincide con el destino que desarrollaría la mayor parte de los inversores en caso de que se produjera una transacción de los inmuebles.

Para calcular el valor de las viviendas hemos valorado a renta de mercado, asumiendo 900€ mensuales/vivienda. Para valorar los locales hemos considerado la renta que pagan actualmente hasta que finaliza el contrato y a partir de ese año hemos asumido renta de mercado. Para estos cálculos hemos asumido un crecimiento de rentas del 2%.

Gastos: hemos tenido en cuenta los gastos de comunidad, el IBI, el seguro, un capex del 1% y unos gastos por contingencias del 2%.

Hemos considerado una exit yield de 4% puesto que se trata de una zona muy líquida pero no llega a ser prima.

La TIR resultante es de 6,18%.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 2.369.000
Capex (reposición viviendas)	-€ 842
Costes de Adquisición	€ 69.000
Valor de Mercado	€ 2.300.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 4.275
Renta de Mercado	€ 97.560
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	15
Renta Neta Año 1	€ 78.756
Renta Neta Año 2	€ 84.638
Rentabilidad Año 1	3,32%
Rentabilidad Año 2	3,57%
Rentabilidad Año 3	3,65%
Gastos (excluido capex reforma e indemnización)	-€ 7.519
Gastos no recuperables (excluido capex e indemnización)	-€ 4.641
TIR	6,18%
Exit Yield	4,00%

Ventajas

Zona residencial y turística con alta demanda.
Bien situado y conectado al transporte público.
Construcción de buena calidad --> Obra nueva.

Inconvenientes

La amplia oferta de restauración de la zona hace que se concentre mucha gente y se convierta en una zona con bastante ruido.
El edificio no dispone de garaje propio.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

6

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Viviendas	8	8	8	8	8
Número de Locales	1	1	1	1	1
Crecimiento de ocupación	85%	90%	90%	95%	95%
Renta fija anual Viviendas	€ 73.440	€ 79.315	€ 80.902	€ 87.104	€ 88.846
Renta fija anual Locales	€ 10.800	€ 10.989	€ 11.181	€ 11.377	€ 11.576
Renta anual total	€ 84.240	€ 90.304	€ 92.083	€ 98.481	€ 100.422
Gastos de comunidad	-€ 2.878	-€ 2.928	-€ 2.980	-€ 3.032	-€ 3.085
IBI	-€ 1.308	-€ 1.308	-€ 1.308	-€ 1.308	-€ 1.308
Seguro	-€ 1.591	-€ 1.591	-€ 1.591	-€ 1.591	-€ 1.591
Capex	-€ 842	-€ 903	-€ 921	-€ 985	-€ 1.004
Otros (contingencias)	-€ 1.742	-€ 1.865	-€ 1.901	-€ 2.030	-€ 2.070
CF before Finance	€ 78.756	€ 84.638	€ 86.362	€ 92.567	€ 94.449
Running Yield	3,32%	3,57%	3,65%	3,91%	3,99%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en cuestión. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis. Dadas las características de este activo, hemos aplicado una TIR del 6,18%. Además, hemos basado nuestra opinión de renta de mercado sobre la evidencia de alquileres comparables en las inmediaciones del edificio analizado. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 2.300.000€, lo que equivale a 4.275 €/m² del total del edificio y valor unitario de residencial de 4.770 €/m².

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

7

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Edificio Vizcaya
Dirección	Calle Vizcaya, 12
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m ²)	4.413
Superficie sobre rasante Alquilable (m ²)	3.209
Plazas de Aparcamiento	13 para coches

Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

El edificio de oficinas se encuentra ubicado en la calle Vizcaya nº 12, en el barrio de Palos de Moguer del distrito de Arganzuela de Madrid. En las inmediaciones está el museo Reina Sofía, el museo del Prado y el Retiro y varios puntos más de interés turístico en los alrededores. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con alguna oferta de oficinas y mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Se encuentra a corta distancia de la parada de metro de Palos de la Frontera y a 800 metros de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km. La salida de Madrid por la M-30 está a 15 minutos en coche.

Descripción

El edificio cuenta con una superficie construida aproximada de 4.413 m² distribuidos en siete plantas sobre rasante: planta baja (596 m²), primera, segunda, tercera, cuarta y quinta planta (436 m² cada una), sexta planta (363 m²) y torreón (70 m²) y adicionalmente, dos plantas bajo rasante: el sótano 1 destinado a aparcamiento, con un total de 15 plazas, de las cuales un par están habilitadas para motos y con una superficie de 594 m² y el sótano 2 destinado a instalaciones y con una superficie de 610 m².

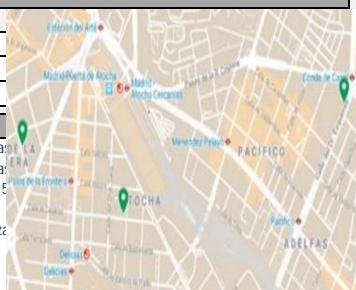
Situación Urbanística

El uso actual del activo es terciario- oficinas, disponiendo licencia para ello, así como para el uso de 15 plazas de garaje en el sótano 1. De acuerdo a la normativa urbanística, es posible la implantación del uso terciario hospedaje en todo el edificio como uso autorizable con Plan Especial de Control de Usos.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - ALQUILER

Tipo	Dirección	Superficie	€/año	€/m ² /mes	Comentarios
Transacciones	C/ Fray Luis de León, 11	3.449	496.656,00	12,00	n/a
Transacciones	Calle del Doctor Esquerdo, 136	2.496	404.352,00	13,50	n/a
Oferta	Calle Canarias, 49	2.000	240.000,00	10,00	n/a



Conclusiones de Mercado

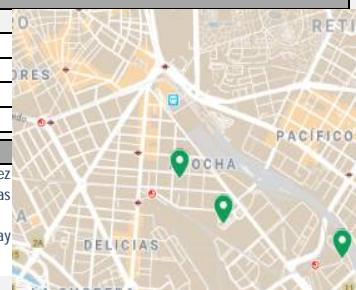
En la tabla precedente hemos reflejado comparables de renta en edificios ubicados en la zona donde se localiza el inmueble objeto de valoración. En esta zona las rentas se sitúan entre 10- 15 €/m²/mes, situándose en el rango bajo los inmuebles más secundarios y en el rango alto los edificios de oficinas ubicados en áreas más consolidadas como la zona de Méndez Álvaro, que por la alta demanda registrada en los últimos meses ha llegado a cerrar rentas superiores a 15 €/m²/mes.

Los activos más semejantes al activo a valorar son los ubicados en la calle Fray Luis de León y Calle Canarias. El inmueble ubicado en Doctor Esquerdo se localiza en una zona más consolidada y dispone de mejores características constructivas.

Teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado, concluimos que la renta de mercado del edificio a valorar se sitúa en 10 €/m²/mes.

Comparables de Mercado - VENTA

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle Juan de Mariana	3.627	7.250.000	1.999	n/a
Transacción	Paseo de la Virgen del Puerto, 55	27.580	43.000.000	1.559	n/a
Transacción	Calle General Lacy, 23	6.280	21.500.000	3.424	n/a
Transacción	Calle Ombú, 4-16	10.900	18.000.000	1.651	n/a



Conclusiones de Mercado

En el mercado de inversión, al igual que en el de ocupación, se diferencian claramente los activos de tipo A y ubicados en zonas consolidadas como Méndez Álvaro, donde los valores se sitúan entre los 3.500- 5.000€/m², y los activos en zonas más secundarias y con tipología semi- industrial o que no incorporan las calidades demandadas actualmente, situándose estos precios entre los 1.500- 2.500 €/m².

Como evidencia de lo comentado, incorporamos en la tabla- resumen del estudio de mercado de venta las principales transacciones de la zona, entre las que hay que destacar la operación de General Lacy, dado que es un activo singular y poco comparable con el edificio objeto de análisis.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

7

3. Situación Contractual

A efectos de valoración hemos aplicado la metodología de Descuento de Flujos de Caja, considerando el contrato existente entre Persépolis y Spotahome con una vigencia inicial de cinco años desde la entrega del inmueble, que se lleva a cabo el día 1 de junio de 2017, y de los cuales tres serán de obligado cumplimiento para ambas partes. La renta convenida ascenderá a 38.160€ mensuales. No obstante lo anterior, durante los dos primeros años de vigencia del contrato, se acuerda bonificar la renta de la siguiente forma:

- Del 1 de junio de 2017 al 31 de mayo de 2018 se establece una renta mensual de 30.528€.
- Del 1 de junio de 2018 al 31 de mayo de 2019 se establece una renta mensual de 32.436€.

De acuerdo a lo estipulado en el contrato, Spotahome paga el IBI y todos los gastos del edificio (gastos de comunidad, recogida de basuras, licencias propias de la actividad a la que se dedica, etc.), por lo que en el DCF hemos incorporado dichos gastos como repercutibles al inquilino, únicamente considerando un gasto para la propiedad en concepto de "contingencias".

Una vez finalizado el contrato actual, estimamos un periodo de comercialización de las oficinas y su nueva puesta en alquiler a renta de mercado, descontando los costes necesarios para dicho alquiler (honorarios de agentes).

Hemos considerado una exit yield de 5%, dada la ubicación del activo y la potencial demanda de la que puede beneficiarse por el alto grado de consolidación de los edificios de oficinas de Méndez Álvaro. La TIR asumida es de 6,5%.

Adicionalmente y como doble check de la valoración, hemos comparado el resultado por DCF con la capitalización de la renta actual y los comparables de inversión de la zona.

Ventajas

Bien situado y conectado al transporte público.

Próximo a la zona de Méndez Álvaro, con gran demanda de oficinas.

Inmueble arrendado a un único inquilino hasta 2022.

Inconvenientes

Zona residencial, con escasa presencia de edificios de oficinas.

Edificio de calidad media, por lo que no compite con edificios de oficinas actuales (tipo A).

Escaso ratio de plazas de aparcamiento por superficie del inmueble.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 9.292.442
Capex	€ 0
Costes de Adquisición	€ 292.442
Valor de Mercado	€ 9.000.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.039
Renta de Mercado	€ 457.920
Renta de Mercado (€/m² /mes)	8,65
Renta Neta Año 1	€ 427.126
Renta Neta Año 2	€ 459.325
Rentabilidad Año 1	4,60%
Rentabilidad Año 2	4,95%
Rentabilidad Año 3	5,00%
Gastos (excluido capex reforma e indemnización)	€ 196.183
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	€ 191.868
TIR	6,50%
Exit Yield	5,00%

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos totales de alquiler	€ 431.441	€ 463.965	€ 471.666	€ 480.156	€ 488.847
Contingencias	-€ 4.314	-€ 4.640	-€ 4.717	-€ 4.802	-€ 4.888
IBI	-€ 54.492	-€ 55.212	-€ 56.128	-€ 57.139	-€ 58.173
Gastos de comunidad	-€ 137.376	-€ 139.189	-€ 141.500	-€ 144.047	-€ 146.654
Capex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gastos repercutibles a inquilino	€ 191.868	€ 194.401	€ 197.628	€ 201.186	€ 204.827
CF before Finance	€ 427.126	€ 459.325	€ 466.950	€ 451.166	€ 483.959
Running Yield	4,60%	4,95%	5,00%	4,90%	5,20%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en cuestión. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis y chequeada según contrato de arrendamiento aportado. Dadas las características de este activo, hemos aplicado una TIR del 6,5%. Además, hemos basado nuestra opinión de renta sobre la evidencia de alquileres comparables en las inmediaciones del edificio analizado. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 9.000.000€.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

8

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Propiedad	Edificio Rafael de Riego
Dirección	Calle Rafael de Riego, 24
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

El edificio de viviendas turísticas se encuentra ubicado en la calle Rafael de Riego nº 24, en el barrio de Palos de Moguer del distrito de Arganzuela de Madrid. En las inmediaciones está el museo Reina Sofía, el museo del Prado y el Retiro. El entorno inmediato es residencial de calidad media, con alguna oferta de oficinas y mucha oferta de servicios comerciales y restauración en todos los bajos de los edificios de la zona. Asimismo, esta zona cuenta con diversos puntos de interés turístico en los alrededores. Se encuentra a corta distancia de la parada de metro de Palos de la Frontera y a 800 metros de la estación de Atocha, que comunica Madrid con las principales ciudades de provincias españolas. El aeropuerto de Madrid Barajas está a 18 km. La salida de Madrid por la M-30 está a 15 minutos en coche.

Descripción

El activo tiene 25 unidades de alojamiento. Éstas se clasifican en 15 viviendas de 1 habitación, 5 viviendas de 2 habitaciones y 5 estudios. Las viviendas tienen un tamaño medio de 45 m² y 65 m². Actualmente, el edificio está en obras y las viviendas se están reformando de 5 en 5.

El edificio cuenta con una superficie construida total de 1.886 m² distribuidos de la siguiente manera: sótano (188 m²), planta baja, primera, segunda, tercera y cuarta planta (320 m² cada una).

Situación Urbanística

Dado que a fecha de valoración el activo no dispone de licencia municipal de uso turístico y la concesión de dichas licencias se encontraba en suspensión, hemos valorado el inmueble bajo uso residencial. Actualmente, las 25 viviendas están inscritas en el registro de turismo tras la presentación de Declaración Responsable. El Plan Especial de Hospedaje se encuentra en tramitación y por lo que ha trascendido en el documento de aprobación inicial, para el activo objeto de valoración se permitirá el uso terciario de hospedaje en todo el edificio como uso autorizable con Plan Especial de control de usos.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - ALQUILER

Tipo	Dirección	Superficie	€/mes	€/m ²	Comentarios
Oferta	Pasaje Tortosa, 3	40	800	20	4º planta exterior con ascensor, reformado y amueblado
Oferta	Calle del General Lacy	41	750	18	Bajo interior sin ascensor, reformado y amueblado
Oferta	Calle Pedro Unanue	50	750	15	Exterior con ascensor y amueblado
Oferta	Calle Tortosa, 10	62	1.050	17	2º planta exterior con ascensor y reformado

Conclusiones de Mercado

Hemos buscado en la zona comparables de alquiler con características similares a las viviendas del edificio analizado, es decir, reformados y amueblados.

En este edificio, las viviendas se pueden dividir en 2 grupos: viviendas entre 35-45 m² y viviendas entre 45-65 m².

El precio medio de alquiler para las viviendas entre 35-45 m² es de 770 €/mes.

El precio medio de alquiler para las viviendas entre 45-65 m² es de 900 €/mes.

Hemos establecido una renta mensual de 880€.



VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

8

Comparables de Mercado - VENTA

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Santa María de la Cabeza, 17	39,43	74.054	1.878	n/a
Transacción	Delicias, 23	41,21	85.000	2.063	n/a
Transacción	Calle Rafael del Riego, 31	68,34	162.000	2.371	n/a
Transacción	Calle Murcia, 17	60	141.165	2.353	n/a

Conclusiones de Mercado

Hemos destacado comparables de venta con superficies similares a las viviendas del edificio analizado y a menos de 300 metros de distancia. Según las transacciones llevadas a cabo en la calle Rafael del Riego y sus alrededores, el €/m² en esta zona está entre los 2.000 y los 2.400 para inmuebles con necesidad de reforma.

Utilizando el método de valoración del descuento de flujos de caja (DCF), el valor unitario de residencial es de 2.650 €/m².



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un residencial de larga estancia bajo Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). A fecha de valoración existe incertidumbre sobre la explotación como vivienda turística y/o alquiler de temporada (usos permitidos en el contrato de arrendamiento), dado el Ayuntamiento de Madrid está regulando un Plan Especial que podría afectar a la obtención de los permisos por parte del operador. De acuerdo a la Due Diligence Legal, existe un riesgo de nivel bajo para la explotación en régimen de media estancia y un riesgo medio en caso de explotación como vivienda turística.

En nuestra opinión, resulta incierta la definición de "viviendas de temporada" conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la normativa sectorial turística, por lo que a efectos de la valoración de estos inmuebles hemos valorado estas propiedades con el uso característico de los inmuebles (residencial) y aplicando el régimen de explotación residencial en rentabilidad tradicional (alquiler de vivienda de larga estancia según la Ley de Arrendamientos Urbanos), que coincide con el destino que desarrollaría la mayor parte de los inversores en caso de que se produjera una transacción de los inmuebles.

Para calcular el valor de las viviendas hemos valorado a renta de mercado, asumiendo 880€ mensuales/vivienda. Para estos cálculos hemos asumido un crecimiento de rentas del 2%.

Gastos: Hemos tenido en cuenta los gastos de comunidad, el IBI, el seguro, un capex del 1% a partir del 2020 y unos gastos por contingencias del 2%.

Para el primer año (2019) hemos considerado una inversión de capex de 1.124.448€. Reformar 5 viviendas cuesta 224.890€ y el total de viviendas en el edificio es de 25.

Hemos considerado una exit yield de 4% puesto que se trata de una zona muy líquida pero no llega a ser prime. La TIR resultante es de 6,61%.

Ventajas

Zona residencial y turística con alta demanda.
Bien situado y conectado al transporte público.
Construcción de buena calidad --> Edificio reformado.

Inconvenientes

La amplia oferta de restauración de la zona hace que se concentre mucha gente y se convierta en una zona con bastante ruido.
El edificio no dispone de garaje propio.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 5.150.000
Capex (reposición viviendas)	-€ 1.124.448
Costes de Adquisición	€ 150.000
Valor de Mercado	€ 5.000.000
	Valor de Mercado (€/m ²)
	€ 2.651
Renta de Mercado	€ 264.000
	Renta de Mercado (€/m ² /mes)
	11,7
Renta Neta Año 1	-€ 939.758
Renta Neta Año 2	€ 198.961
Rentabilidad Año 1	-18,25%
Rentabilidad Año 2	3,86%
Rentabilidad Año 3	4,46%
Gastos (excluido capex reforma e indemnización)	-€ 25.783
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 13.970
TIR	6,61%
Exit Yield	4,00%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

8

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Viviendas	25	25	25	25	25
Crecimiento de ocupación	75%	80%	90%	95%	95%
Renta anual total	€ 198.660	€ 215.424	€ 247.199	€ 266.151	€ 271.474
Gastos de comunidad	-€ 11.813	-€ 12.020	-€ 12.230	-€ 12.445	-€ 12.662
IBI	-€ 7.954	-€ 7.954	-€ 7.954	-€ 7.954	-€ 7.954
Seguro	-€ 1.806	-€ 1.806	-€ 1.806	-€ 1.806	-€ 1.806
Capex	-€ 1.124.448	-€ 2.154	-€ 2.472	-€ 2.662	-€ 2.715
Otros (contingencias)	-€ 4.209	-€ 4.549	-€ 5.189	-€ 5.572	-€ 5.683
CF before Finance	-€ 939.758	€ 198.961	€ 229.778	€ 248.157	€ 253.316
Running Yield	-18,25%	3,86%	4,46%	4,82%	4,92%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en cuestión. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persepolis. Dadas las características de este activo, hemos aplicado una TIR del 6,61%. Además, hemos basado nuestra opinión de renta de mercado sobre la evidencia de alquileres comparables en las inmediaciones del edificio analizado. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 5.000.000€ lo que equivale a un valor unitario de 2.650 €/m² de residencial.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

9

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Urban Vida Granada Gran Vía 43
Dirección	Calle Gran Vía de Colón, 43
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Año Apertura	2019
Superficie total construida (m²)	1955,77
Número de apartamentos	27
Plazas de Aparcamiento	0

Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
1-Excelente	Centro ciudad	1-Excelente	1-Excelente	1-Excelente

Ubicación

Situado en la Gran Vía de Colón nº 43 de Granada, el activo cuenta con una ubicación privilegiada al estar situado en una de las principales arterias del centro de la ciudad y con gran visibilidad. Se encuentra en pleno distrito comercial de la ciudad, con gran oferta de tiendas y restauración en los alrededores, sobre todo en la zona cercana a la Plaza de Isabel la Católica. Otros puntos turísticos incluyen la Catedral de Granada a 500m y la Alhambra a 1,5km. La accesibilidad es buena, contando con numerosas paradas de transporte público que facilitan el transporte por la ciudad. La estación de tren de la ciudad se encuentra a 1,3 km. El acceso con vehículo privado al inmueble es cómodo desde la A-44. El aeropuerto de Granada está a 35 minutos en coche, aunque las conexiones de este aeropuerto son limitadas.

Descripción

El proyecto se emplaza en un edificio protegido construido en 1909. La fachada principal del edificio da a la Gran Vía y la trasera a la calle Los Santos. La superficie total construida es de 1.955,77 m² y se distribuyen de la siguiente manera: semisótano, planta baja, primera, segunda y tercera planta (337,42 m² cada una) y una cuarta planta con 268,66 m². Los 27 apartamentos se clasifican en Loft Estándar (4 unidades), Loft Superior (1 unidad) y Apartamentos de 1 dormitorio (22 unidades). Los apartamentos tienen un tamaño medio que oscila entre los 40 y 50 m². Los renders del proyecto muestran el estilo contemporáneo con decoración minimalista que tendrán todos los apartamentos.

Situación Urbanística

En septiembre de 2018 se concedió la Licencia Urbanística de Obra Mayor para la rehabilitación del edificio. En la actualidad, continúa en obras y se espera que esté operativo en mayo-junio del presente año, con la licencia de apartamentos turísticos ya aprobada.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - VENTA EDIFICIOS TURÍSTICOS							
Tipo	Dirección	Nombre	Superficie	Nº Uds.	Precio	€/m²	Comentarios
Edificio	Reyes Católicos, 51	-	2016	75	6.000.000	2.976	Adquirido para reconversión de hotel de 4-5* y 75 hab.
Hotel	Gran Vía de Colón, 20	Fontecruz Granada	N.D.	39	-	-	Adquirido por Hotusa, hotel 5E
Hotel	Solarillo de Gracia, 1	Hospes Palacio de los Patos	N.D.	42	-	-	Adquirido por Gaw Capital y Omega

Conclusiones de Mercado

La tabla recoge los principales edificios y hoteles en funcionamiento vendidos en Granada en los últimos años a los que hemos tenido acceso. Nos hemos basado en edificios turísticos, incluyendo hoteles, por el uso actual del edificio. Únicamente existe información oficial respecto al edificio ubicado en Reyes Católicos 51, cuyo metro cuadrado alcanzó los 2.976€, aunque en otras transacciones la repercusión se confirma alrededor de 2.000-2.500€/m².

Además, y de cara a la estimación de la cuenta de explotación, hemos realizado un estudio del mercado de apartamentos turísticos en Granada. En 2018, la cifra media de ocupación fue del 40,2% en la ciudad, mostrando un ligero incremento del 3,8% con respecto a 2017 y situándose por debajo de la cifra equivalente para el producto hotelero (59,3%). Con el fin de obtener una tarifa media se ha realizado un estudio de rack rates o tarifas públicas de los establecimientos competidores, ya que no existe información oficial de tarifas de apartamentos turísticos en Granada. El resultado es un rango de 90€ y 100€ para apartamentos similares en la zona.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

9

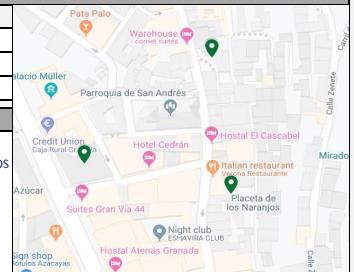
Comparables de Mercado - VENTA DE VIVIENDAS

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle Honda San Andrés, 12	47,3	110.000	2.326	Vendida en 2018
Transacción	Calle Elvira, 136	54,5	112.500	2.064	Vendida en 2017
Transacción	Gran Vía de Colón, 46	55,6	128.000	2.302	Vendida en 2018

Conclusiones de Mercado

Hemos obtenido a través del registro un listado de transacciones de unidades residenciales con superficies similares a los apartamentos del activo analizado, vendidas entre 2017 y 2018, y situadas a menos de 300 metros del activo objeto de valoración. Los comparables muestran un rango de precios que oscila entre los 2.000 y 2.300 €/m². Esto está alineado con el precio de 2.147 €/m² obtenido en nuestra valoración.

Las ofertas de pisos en alquiler en la zona con superficies entre 40 y 60 m² oscilan entre los 600 y 750€/mes. Estos precios son ligeramente inferiores a la renta de mercado adoptada en nuestra valoración (830 €/mes por unidad), lo cual parece razonable considerando el uso turístico del activo objeto de valoración.



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un edificio de apartamentos turísticos operado por un gestor independiente a términos de mercado.

En nuestros cálculos hemos simulado la cuenta de explotación del activo con sus 27 unidades alojativas, estimando la ocupación y ADR que alcanzará el establecimiento una vez esté operativo. De hecho consideramos un período de 3 años hasta estabilización, cuando se estima una ocupación de 77% y un ADR de 93,7€. La ocupación es más alta que la de la zona por la buena ubicación del inmueble y la previsible alta demanda. Los costes se han estimado en base a establecimientos similares. Debemos tener en cuenta que el primer año de explotación o 2019 solo cuenta con 6 meses operativos, pues la apertura se producirá en junio de 2019, siendo la fecha de valoración 31/12/2018, lo que ocasiona que la renta en el Año 1 sea menor así como la rentabilidad inicial neta.

Estimamos una renta de mercado equivalente a 10.000€/apartamento año y un variable del 75% del EBTIDAR generado por la explotación. La renta fija se estima por encima de la media de Granda debido a la ubicación excepcional del activo y el tamaño de las unidades. Entendemos que cualquier contrato con un operador profesional tendría un obligado cumplimiento mínimo de 5-10 años. Asumimos crecimiento inflacionario de la renta mínima así como los gastos fijos aportados por Persépolis y soportados por la propiedad. Nuestras estimaciones resultan en una renta estabilizada total neta en el Año 3 de 293.900€.

En los primeros 6 meses del cash flow asumimos el Capex pendiente para terminar el hotel a fecha de valoración, que asciende a 1,29m en base a la información aportada.

Ventajas

Gran visibilidad y accesibilidad.

El estilo de decoración mostrado en los renders del proyecto presenta poca competencia en el destino, ya que los únicos apartamentos turísticos de diseño se ubican lejos de la Gran Vía.

Uso característico residencial.

Inconvenientes

Al tratarse de un edificio protegido, puede conllevar trámites o impedimentos a la hora de realizar futuras obras para cambios de negocio.

El incremento de la oferta alojativa de apartamentos de +18,6% en 2018 supone mayor competencia en el destino.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 4.340.885
Capex	€ 1.292.097
Costes de Adquisición	€ 169.765
Valor de Mercado	€ 4.200.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.147
Renta de Mercado	€ 270.000
Renta de Mercado (€/apto./año)	€ 10.000
Renta de Mercado (€/m² /mes)	11,50
Renta Neta Año 1 (solo 6 meses)	€ 135.000
Renta Neta Año 2	€ 272.363
Rentabilidad Año 1	3,11%
Rentabilidad Año 2	6,42%
Rentabilidad Año 3	6,93%
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 6.683
Exit Yield Renta Mínima Garantizada	4,50%
Exit Yield Renta Variable	5,75%
TIR	7,31%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

9

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Apartamentos/Habitaciones	27	27	27	27	27
Ocupación media (%)	74%	76%	77%	77%	77%
Tarifa media (ADR)	€ 87	€ 90	€ 94	€ 95	€ 97
EBITDAR	€ 163.002	€ 371.820	€ 401.099	€ 408.118	€ 415.260
Renta locales	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Renta fija anual apartamentos	€ 135.000	€ 272.363	€ 277.129	€ 281.979	€ 286.913
Renta variable anual apartamentos	€ 0	€ 6.503	€ 23.695	€ 24.110	€ 24.532
Gastos de propiedad	-€ 6.683	-€ 6.800	-€ 6.919	-€ 7.041	-€ 7.164
Capex	-€ 1.292.097	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indemnización	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF	-€ 1.163.781	€ 272.065	€ 293.905	€ 299.048	€ 304.282
Running Yield	3,11%	6,42%	6,93%	7,05%	7,17%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de efectivo (DCF) para determinar el valor presente del edificio en explotación. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis y nuestras hipótesis. Utilizamos una rentabilidad de salida para el tramo de renta mínima garantizada del 4,5%, mientras que el diferencial para la renta variable es de 125pb. Por el riesgo del Capex pendiente a fecha de valoración así como de la operativa, estimamos un diferencial en las tasas de descuento sobre la tasa de inflación de 100pb. La TIR resultante es el 7,31%. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 4.200.000, lo que equivale a 155.556€ por apartamento y una repercusión de 2.147€/m², que se encuentra ligeramente por debajo del producto residencial comparable debido al Capex pendiente a fecha de valoración.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

10

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018	Año Apertura	2019
Inmueble	Urban Vida Granada Gran Vía 47	Superficie total construida (m²)	2428
Dirección	Calle Gran Vía de Colón, 47	Número de apartamentos	23
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.	Plazas de Aparcamiento	0
Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio
1-Excelente	Centro ciudad	1-Excelente	1-Excelente
Ubicación			Calidades
			1-Excelente

Situado en la Gran Vía de Colón nº 47 de Granada, el activo cuenta con una ubicación privilegiada al estar situado en una de las principales arterias del centro de la ciudad y con gran visibilidad. Se encuentra en pleno distrito comercial de la ciudad, con gran oferta de tiendas y restauración en los alrededores, sobre todo en la zona cercana a la Plaza de Isabel la Católica. Otros puntos turísticos incluyen la Catedral de Granada a 500m y la Alhambra a 1,5km. La accesibilidad es buena, contando con numerosas paradas de transporte público que facilitan el transporte por la ciudad. La estación de tren de la ciudad se encuentra a 1,3 km. El acceso con vehículo privado al inmueble es cómodo desde la A-44. El aeropuerto de Granada está a 35 minutos en coche, aunque las conexiones de este aeropuerto son limitadas.

Descripción
El inmueble se encuentra actualmente dividido en viviendas, oficinas y locales de uso comercial en la planta baja y fue reformado hace aproximadamente 10 años. Actualmente, el inmueble cuenta con 2 inquilinos que ocupan viviendas de uso residencial en las plantas 2º D y 4º D. Dichas viviendas tienen contratos de arrendamiento de renta antigua. Según el proyecto aportado, el inmueble, una vez terminado, contará con un total de 23 apartamentos clasificados en una, dos, cinco y seis habitaciones repartidos en planta semi sótano, planta primera a quinta y planta ático. En la planta baja se estima crear dos locales comerciales. Entendemos que el estilo de los apartamentos será moderno con decoración atractiva en base a la información aportada.

Situación Urbanística
Cuentan con licencia de primera ocupación concedida como uso residencial y se pretende explotar como viviendas de uso turístico.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - VENTA EDIFICIOS TURÍSTICOS							
Tipo	Dirección	Nombre	Superficie	Nº Uds.	Precio	€/m²	Comentarios
Edificio	Reyes Católicos, 51	-	2016	75	6.000.000	2.976	Adquirido para reconversión de hotel de 4-5* y 75 hab.
Hotel	Gran Vía de Colón, 20	Fontecruz Granada	N.D.	39	-	-	Adquirido por HOTUSA, hotel 5E
Hotel	Solarillo de Gracia, 1	Hospes Palacio de los Patos	N.D.	42	-	-	Adquirido por Gaw Capital y Omega

Conclusiones de Mercado

La tabla anterior recoge los principales edificios y hoteles en funcionamiento vendidos en Granada en los últimos años a los que hemos tenido acceso. Nos hemos basado en edificios turísticos, incluyendo hoteles, por el uso actual del edificio. Únicamente existe información oficial respecto al edificio ubicado en Reyes Católicos 51, cuyo metro cuadrado alcanzó los 2.976€, aunque en otras transacciones la repercusión se confirma alrededor de 2.000-2.500€/m2t. Además, y de cara a la estimación de la cuenta de explotación, hemos realizado un estudio del mercado de apartamentos turísticos en Granada. En 2018, la cifra media de ocupación fue del 40,2% en la ciudad, mostrando un ligero incremento del 3,8% con respecto a 2017 y situándose por debajo de la cifra equivalente para el producto hotelero (59,3%). Con el fin de obtener una tarifa media se ha realizado un estudio de rack rates o tarifas públicas de los establecimientos competidores, ya que no existe información oficial de tarifas de apartamentos turísticos en Granada. El resultado es un rango de 90€ y 100€ para apartamentos similares en la zona.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

10

Comparables de Mercado - VENTA

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Gran Vía de Colón, 46	82,1	141.000	1.717	Vendida en 2018
Transacción	Calle Boquerón, 6	73,8	140.000	1.897	Vendida en 2018
Transacción	Calle Postigo Velutti, 4	69,7	132.000	1.894	Vendida en 2018

Conclusiones de Mercado

Hemos obtenido a través del registro de la propiedad un listado de comparables de venta de unidades residenciales libres, con superficies similares a los apartamentos del edificio analizado, y situadas a menos de 300 metros de distancia del objeto de valoración. El precio de venta de los comparables oscila entre los 1.700 y 1.900 €/ m², mientras que, según los datos del registro, el precio medio del distrito se sitúa en los 1.863 €/m². El valor obtenido en nuestra valoración (1.936 €/m²) se encuentra relativamente alineado con los datos extraídos del registro.

Las ofertas de pisos en alquiler en la zona con superficies entre 40 y 60 m² oscilan entre los 600 y 750€/mes. Estos precios son ligeramente inferiores a la renta de mercado adoptada en nuestra valoración (830 €/mes por unidad), lo cual parece razonable considerando el uso turístico del activo objeto de valoración.



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un edificio de apartamentos turísticos operado por un gestor independiente a términos de mercado.

En nuestros cálculos hemos simulado la cuenta de explotación del activo con sus 23 unidades alojativas (21 entre semisótano y plantas superiores y 2 pisos actualmente ocupados por inquilinos), estimando la ocupación y ADR que alcanzará el establecimiento una vez esté operativo. De hecho consideramos un periodo de 3 años hasta estabilización, cuando se estima una ocupación global de 77% y un ADR de 93.€. Los costes se han estimado en base a establecimientos similares.

Debemos tener en cuenta que el primer año de explotación o 2019 solo cuenta con 4 meses operativos, pues la apertura se producirá en septiembre de 2019 (21 apartamentos), siendo la fecha de valoración 31/12/2018, causando la baja rentabilidad inicial neta en la valoración. Estimamos una renta de mercado equivalente a 10.000€/apartamento año y un variable del 75% del EBTIDAR generado por la explotación. Para las dos unidades de renta antigua asumimos una renta mayor de 11.000€ por su mayor tamaño. Estas dos unidades comienzan a generar renta desde 2021, pues se quedan vacías en 2020, pasando a tener 23 unidades desde el Año 3. Asumimos crecimiento inflacionario de la renta mínima y deducimos los gastos fijos soportados por la propiedad.

Además, añadimos la renta de los dos locales comerciales en planta baja, que se asume comienzan a generar renta en septiembre de 2019 a 2.000€/local/mes. Además, hasta julio de 2020 la propiedad recibe la renta de los dos pisos con inquilino actualmente. Nuestras estimaciones resultan en una renta estabilizada total neta en el Año 3 de 293.900€. En los primeros 8 meses deducimos el Capex pendiente para terminar el complejo, que asciende a 484.721€ en base a la información aportada. A los 8 meses comienza la operativa de 21 apartamentos a la renta antes descrita. En el Año 2020 asumimos el Capex de remodelación de los dos pisos de renta antigua (€220k).

Ventajas

El uso comercial de los bajos del edificio permite al inmueble obtener una serie de rentas fijas independientes. Gran tamaño de varias de las unidades.

Inconvenientes

Existen varias gestiones pendientes para la plena operativa del inmueble que tienen un riesgo asociado. El incremento de la oferta alojativa de apartamentos de +18,6% en 2018 supone mayor competencia en el destino.

4. Resumen de Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 4.871.598
Capex (dos años consecutivos)	€ 704.772
Costes de Adquisición	€ 15.142
Valor de Mercado	€ 4.700.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 1.936
Renta de Mercado	€ 230.000
Renta de Mercado (€/apto./año)	€ 10.000
Renta de Mercado (€/m² /mes)	7,89
Renta Neta Año 1 (apartamentos, viviendas y locales, no 12 meses)	€ 93.269
Renta Neta Año 2	€ 263.465
Rentabilidad Año 1	1,44%
Rentabilidad Año 2	4,35%
Rentabilidad Año 3	4,90%
Gastos no repercutibles (excluido capex e indemnización)	-€ 15.142
Exit Yield Renta Mínima Garantizada	4,50%
Exit Yield Renta Variable	5,75%
TIR	7,28%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

10

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Apartamentos/Habitaciones	21	21	23	23	23
Ocupación media (%)	73%	75%	77%	77%	77%
Tarifa media (ADR)	€ 86	€ 90	€ 94	€ 96	€ 98
EBITDAR	€ 78.302	€ 282.811	€ 347.682	€ 353.766	€ 359.957
Renta locales	€ 23.269	€ 52.240	€ 48.840	€ 49.695	€ 50.564
Renta fija anual apartamentos	€ 70.000	€ 211.225	€ 236.921	€ 241.068	€ 245.286
Renta variable anual apartamentos	€ 0	€ 883	€ 23.840	€ 24.257	€ 24.682
Gastos de propiedad	-€ 15.142	-€ 15.407	-€ 15.677	-€ 15.951	-€ 16.230
Capex	-€ 484.722	-€ 220.050	€ 0	€ 0	€ 0
Indemnización	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF	-€ 406.595	€ 28.891	€ 293.925	€ 299.069	€ 304.302
Running Yield	1,44%	4,35%	4,90%	4,99%	5,07%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de caja (DCF) para determinar el valor presente del edificio en explotación. El DCF incluye un pronóstico de flujos de caja para un plazo de diez años a partir de la fecha de valoración, teniendo en cuenta toda la información proporcionada por Persépolis y nuestras hipótesis. Utilizamos una rentabilidad de salida para el tramo de renta mínima garantizada del 4,5%, mientras que el diferencial para la renta variable es de 125pb. Por el riesgo del Capex pendiente a fecha de valoración así como de la operativa, estimamos un diferencial en las tasas de descuento sobre la tasa de inflación de 100pb. La TIR resultante es el 7,28%. Nuestra opinión sobre el valor de mercado para este edificio es de 4.700.000, lo que equivale a 204.348€ por apartamento y una repercusión de 1.936€/m², que se encuentra ligeramente por debajo del producto residencial comparable debido al Capex pendiente a fecha de valoración.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

11

1. Descripción del Edificio



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Urban Vida Málaga
Dirección	Calle San Juan, 14
En nombre de	Persépolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Año Apertura	2020
Superficie total construida (m ²)	996,12
Número de apartamentos	16
Plazas de Aparcamiento	0

Clasificación General	Localización	Comunicaciones	Estado del Edificio	Calidades
2-Muy bien	Centro ciudad	2-Muy bien	2-Muy bien	2-Muy bien

Ubicación

El proyecto de apartamentos está ubicado en la calle San Juan nº 14, zona centro de Málaga, en pleno casco histórico. El edificio se encuentra en frente de la iglesia que da nombre a la calle, en un tramo peatonal con multitud de comercios en las inmediaciones y muy popular para el tránsito de turistas.

A escasos metros se encuentra la Catedral de Málaga, el río Guadalmedina, la comercial calle Larios y numerosos puntos turísticos y comerciales de la ciudad. Resaltar que existen gran cantidad de hoteles y apartamentos turísticos en las inmediaciones.

Se encuentra a 1,5 km de la estación de tren de Málaga María Zambrano y a 10 km del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El aeropuerto es el más importante de Andalucía, y tiene conexión con multitud de destinos nacionales e internacionales. El acceso con vehículo privado es complejo al ser una calle peatonal, aunque existen algunos aparcamientos relativamente cercanos.

Descripción

El activo se encuentra en obras, con el fin de construir un inmueble de nueva planta de forma conjunta con la rehabilitación integral de los inmuebles ubicados en calle San Juan 14 y Pasaje Comandante 3 y 6. El acceso a los apartamentos se efectuará por la calle Comandante.

El inmueble, una vez finalizado, contará con 16 apartamentos en una superficie total de 996,12 m² y la siguiente configuración: una planta baja con 4 unidades y una recepción, una primera y segunda planta con 4 unidades cada una, y una tercera y cuarta planta con 2 unidades cada una. Dos de las unidades serán estudios y 14 serán apartamentos de un dormitorio.

En base a la información aportada entendemos que los apartamentos tendrán una calidad alta y una decoración moderna dado el presupuesto de obra aportado.

Situación Urbanística

El proyecto básico se presentó en junio de 2017 y el de ejecución en febrero de 2018, esperando obtener la licencia de obras para el mes de junio 2019. El plazo de ejecución de la obra será de 15 meses, desde la fecha de comienzo. El uso del terreno es residencial y turístico.

2. Estudio de Mercado

Comparables de Mercado - VENTA EDIFICIOS TURÍSTICOS							
Tipo	Dirección	Nombre	Superficie	Nº Uds.	Precio	€/m ²	Comentarios
Hotel	Alameda Principal 15	-	1960	-	5.000.000	2.551	
Hotel	Plaza Marqués del Vado del Maestre		1300	-	3.200.000	2.462	Edificio para hotel 4* y 20 habitaciones
Hotel	Carretería 65	-	522	-	1.100.000	2.107	Residencial para apartamentos turísticos

Conclusiones de Mercado

La tabla anterior recoge los principales edificios transaccionados en la ciudad de Málaga en los últimos años para reconversión a uso hotelero o turístico. En general, se han producido varias ventas de edificios de oficinas o uso comercial para su adaptación, aunque casi todos de los que ha transcendido la información son para el desarrollo de hoteles de lujo, u hotel más comercial en planta baja. Estos edificios se encontraban en buen estado de conservación y no son suelos o edificios totalmente derruidos, por ello la repercusión media supera los 2.500€/m², valor superior al de este activo por el estado del mismo.

Además, y de cara a la estimación de la cuenta de explotación, hemos realizado un estudio del mercado de apartamentos turísticos en Málaga. En 2018, la cifra media de ocupación de apartamentos turísticos fue del 61,76% en la ciudad, con un incremento del 47% con respecto a 2017 pero situándose por debajo de la cifra equivalente para el producto hotelero (72,4%). Con el fin de obtener una tarifa media se ha realizado un estudio de rack rates o tarifas públicas de los establecimientos competidores, ya que no existe información oficial de tarifas de apartamentos turísticos en Málaga. El resultado es un rango de 100€ y 110€ para apartamentos similares en la zona.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

11

Comparables de Mercado - VENTA DE VIVIENDAS

Tipo	Dirección	Superficie	Precio Venta	€/m ²	Comentarios
Transacción	Calle San Juan, 15	42,9	170.000	3.967	Vendida en 2017
Transacción	Calle Sebastián Souviron, 4	48,2	165.000	3.423	Vendida en 2017
Transacción	Calle Azucena, 4	55,5	174.000	3.135	Vendida en 2017
Transacción	Calle Marlínez, 2	48,1	160.000	3.326	Vendida en 2018

Conclusiones de Mercado

Hemos obtenido del registro de la propiedad un listado de transacciones comparables de unidades residenciales libres con superficies similares a las de los apartamentos propuestos, y situados a una distancia máxima de 300m del activo de referencia. Los comparables muestran un precio medio que oscila entre los 3.100 y los 4.000 €/m², mientras que los datos del registro muestran que el precio medio en el entorno inmediato del activo se sitúa en los 3.400€/m². Concluimos por tanto que el valor del producto terminado alcanzado (3.316 € / m²) se encuentra alineado con los comparables de mercado. Por otro lado, las ofertas de alquiler de viviendas entre 40 y 80m² en la zona oscilan entre 700 y 1.000€/mes.



3. Situación Contractual

Hemos valorado este activo como un edificio de apartamentos turísticos operado por un gestor independiente a términos de mercado.

En nuestros cálculos hemos simulado la cuenta de explotación del activo con sus 16 unidades alojativas, estimando la ocupación y ADR que alcanzará el establecimiento una vez esté operativo. De hecho consideramos un periodo de 3 años hasta estabilización, cuando se estima una ocupación de 77% y un ADR de 95,25€. Los costes de explotación se han estimado en base a establecimientos similares. En nuestras estimaciones estamos teniendo en cuenta que el establecimiento no operará hasta abril de 2020

Estimamos una renta de mercado equivalente a 10.000€/apartamento año y un variable del 75% del EBTIDAR generado por la explotación. Entendemos que cualquier contrato con un operador profesional tendría un obligado cumplimiento mínimo de 5-10 años. Asumimos crecimiento inflacionario de la renta mínima así como los gastos fijos estimados en base al tamaño. Nuestras estimaciones resultan en una renta estabilizado total neta en el Año 3 de 29165,649€.

Por el tiempo que transcurre entre la fecha de valoración y la fecha de apertura, la metodología de valoración en este activo es residual, descontando del valor de activo terminado obtenido mediante DFC los costes de desarrollo y el efecto temporal, así como un beneficio promotor.

Ventajas

Excelente ubicación para el cliente de ocio.

Producto de obra nueva, lo que dotará al activo de un moderno estado de conservación y una decoración atractiva.

Gran aumento de la demanda turística en la ciudad de Málaga en los últimos ejercicios, con buenas perspectivas para el futuro, sobre todo de demanda internacional.

Inconvenientes

Riesgo asociado al desarrollo y promoción.

La demanda de viviendas en el centro histórico es cada vez menor.

4. Resumen de Valoración

Metodología	Residual
Periodo de Preconstrucción	6
Periodo de Construcción	10
Costes de Construcción Totales	€ 1.328.815
Costes de Financiación	€ 104.497
Beneficio Promotor	€ 238.663
Valor de Mercado (Valor Residual)	€ 1.600.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 1.606,23
Valor Producto Terminado (GDV)	€ 3.400.000,00
Renta de Mercado	€ 160.000
Renta de Mercado (€/apto./año)	€ 10.000
Rentabilidad Año 1	4,54%
Rentabilidad Año 2	4,62%
Rentabilidad Año 3	4,88%
Gastos no recuperables (excluido capex e indemnización)	-€ 5.000
Exit Yield Renta Mínima Garantizada	4,50%
Exit Yield Renta Variable	5,75%
TIR	6,26%

VALORACIÓN DE INMUEBLE

Ref. CBRE

11

Resumen Cashflow

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de Apartamentos/Habitaciones	16	16	16	16	16
Ocupación media (%)	74%	76%	77%	77%	77%
Tarifa media (ADR)	€ 88	€ 92	€ 95	€ 97	€ 99
EBITDAR	€ 194.071	€ 211.892	€ 229.446	€ 233.462	€ 237.547
Renta locales	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Renta fija anual apartamentos	€ 160.000	€ 162.800	€ 165.649	€ 168.548	€ 171.497
Renta variable anual apartamentos	€ 0	€ 0	€ 6.436	€ 6.548	€ 6.663
Gastos de propiedad	-€ 5.000	-€ 5.088	-€ 5.177	-€ 5.267	-€ 5.359
Capex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Indemnización	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CF	€ 155.000	€ 157.713	€ 166.908	€ 169.829	€ 172.801
Running Yield	4,54%	4,62%	4,88%	4,97%	5,05%

Puntos Clave / Observaciones

Hemos utilizado el método de descuento de flujos de caja (DCF) para determinar el valor del activo terminado, que asciende a 3,4 millones de Euros. Para este valor hemos utilizado dos tasas de rentabilidad de salida distintas para la renta fija y la variable en función del riesgo de cada tramo de renta (4,5% y 5,75%). Para calcular el valor de mercado a fecha de valoración aplicamos la metodología residual, por la que descontamos, con un plazo total de desarrollo de 17 meses desde fecha de valoración, los costes necesarios para la obra. Concretamente, estos costes, según la información aportada ascienden a 1,37 millones de Euros. A estos costes le sumamos unos costes de financiación del 4% y un margen promotor para contemplar el riesgo del desarrollo, marcando como objetivo una TIR del 12%. El valor resultante residual asciende a 1.600.000€, lo que equivale a 1.606€/m², que está en línea con suelos y edificios para reconversión total.

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA
Agosto de 2019

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
Sagasta, 12 6º ext. Izq., Madrid
Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32609, Folio 145, Hoja nº M 586944, inscripción 1ª

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Sobre PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
- 1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

- 2.1 Órganos de Gobierno
- 2.2 El contrato de gestión suscrito con DARIA MANAGEMENT, S.L.
- 2.3 Sobre DARIA MANAGEMENT, S.L.
- 2.4 Entorno de control de la Sociedad
- 2.5 Identificación y evaluación de riesgos

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

- 3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.
- 3.2 Sistemas de información
- 3.3 Comunicaciones

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

7. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 15/2016, del 26 de junio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA en cuanto a la información sobre el sistema de control general. Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1. Sobre PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-87111332, constituida por tiempo indefinido el 3 de octubre de 2014. Su domicilio social radica en calle Sagasta, 12, 6º exterior izquierda de Madrid. La Sociedad se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 32609, Folio 145, Hoja número M 586944, inscripción 1ª. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto Social:

1. *La sociedad tendrá como objeto social principal:*
 - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
 - b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sujetas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
 - c) *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 sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política*

obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

1.2. Activos inmobiliarios de los que dispone la sociedad

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de los inmuebles detallados a continuación:

- 1) Edificio en la calle Leiva Aguilar, 10 (Córdoba), adquirido el 8 de mayo de 2015.
- 2) Edificio en la calle Calatrava, 18 (Madrid), adquirido el 28 de mayo de 2015.
- 3) Edificio en la calle Arganzuela, 3 (Madrid), adquirido el 17 de julio de 2015.
- 4) Edificio en la calle Enmedio, 13 (Córdoba), adquirido el 3 de diciembre de 2015.
- 5) Edificio en la calle Eraso, 5 (Madrid), adquirido el 24 de octubre de 2016.
- 6) Edificio en la calle Ribera de Curtidores, 25 (Madrid), adquirido el 28 de diciembre de 2016.
- 7) Edificio en la calle San Juan, 14 (Málaga), adquirido el 9 de junio de 2017.
- 8) Edificio en la calle Rafael de Riego, 24 (Madrid), adquirido el 19 de julio de 2017.
- 9) Edificio en la calle Gran Vía de Colón, 43 (Granada), adquirido el 28 de diciembre de 2017.
- 10) Edificio en la calle Gran Vía de Colón, 47 (Granada), adquirido el 10 de diciembre de 2018.
- 11) Edificio en la calle Vizcaya, 12 (Madrid), adquirido el 18 de Diciembre de 2018.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1. Órganos de Gobierno Junta General de Accionistas de PERSEPOLIS

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de PERSEPOLIS

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y DARIA MANAGEMENT SL.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

2.2. El contrato de gestión suscrito con DARIA MANAGEMENT SL

En el contrato de gestión suscrito con fecha 27 de diciembre de 2017 entre la Sociedad y DARIA MANAGEMENT, S.L. (en adelante “**la Gestora**”) se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2.3. Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por Daria Management SL y la Sociedad, mediante las reuniones pertinentes.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunica al Consejo aquello que es atribuible al mismo.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Realización de Presupuestos.
- Control del Registro de Ingresos y Cobros. Con carácter trimestral (o con mayor frecuencia si es necesario).
- Revisión anual de valoraciones.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, los estados financieros anuales son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

1. El Consejo de Administración de PERSEPOLIS ha elaborado el presente "Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores" para cumplir con lo dispuesto en el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (en adelante TRLMV) con motivo de la negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil. En el momento en que se produzca formalmente la admisión a la negociación entrará en vigor el Reglamento. El presente Reglamento Interno de Conducta establece las pautas de comportamiento y de actuación de las personas a las que resulta de aplicación, en garantía de la transparencia y de la protección de los inversionistas.
2. Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta son las siguientes:
 - a. CONSEJEROS DE PERSEPOLIS Y ADMINISTRADORES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO, incluido el secretario y vicesecretario aun cuando éstos sean no consejeros.
 - b. Directivos de Persépolis y de las Sociedades del Grupo.

- c. Los empleados que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA o relevante.
- d. El personal del departamento financiero o jurídico.
- e. Cualquier otra persona o grupo de personas que, por tener acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA, queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO, en función de las circunstancias que concurren en cada caso.
- f. ASESORES EXTERNOS que desarrollen su trabajo, o tengan acceso a documentos de las áreas de planificación y gestión estratégica u operativa, Asesoramiento jurídico o fiscal, Auditoria o consultoría o mercado de valores.

Con estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO de la Sociedad será el competente para mantener la relación actualizada de las PERSONAS OBLIGADAS y de informar a esas personas de su condición, de las obligaciones aplicables y de las consecuencias de su infracción.

- 3. Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta deberán abstenerse de realizar toda clase de conductas que puedan suponer un falseamiento de la libre formación de los precios de los Valores en los mercados en los que coticen y/o un uso indebido de INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.
- 4. Las PERSONAS OBLIGADAS deberán salvaguardar toda la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA relativa a la Sociedad y a las sociedades del GRUPO, a los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales o administrativas en los términos establecidos por las leyes. Asimismo, adoptarán las medidas adecuadas para evitar que tal información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal y, en su caso, tomarán de inmediato las necesarias para corregir las consecuencias que de ello se hubieran derivado.
- 5. Cumplir y hacer cumplir las normas de conducta de los mercados de valores y las reglas del presente reglamento, sus procedimientos y demás normativa complementaria, presente o futura;
- 6. Desarrollar, en su caso, procedimientos y normas de desarrollo que se estimen oportunas para la aplicación del Reglamento;
- 7. Promover el conocimiento del Reglamento y del resto de normas de conducta de los mercados de valores por las personas sometidas al presente Reglamento;
- 8. Interpretar las normas contenidas en el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que se planteen por las personas a las que resulte de aplicación;
- 9. Instruir los expedientes disciplinarios a las personas sometidas al presente Reglamento por incumplimiento de las normas del presente Reglamento. A estos efectos, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil del infractor, la infracción del Reglamento Interno de Conducta por empleados de la Sociedad o de sociedades de su grupo tendrá la consideración de infracción laboral en los términos establecidos en la legislación vigente.

10. Proponer al Consejo de Administración de la Sociedad las reformas o mejoras que estime oportunas en el Reglamento.

Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

Canal de denuncias

Para poder obtener un mayor grado de control sobre el cumplimiento de los principios incluidos en el Reglamento Interno de Conducta y facilitar la comunicación de posibles incumplimientos del mismo por parte tanto de los empleados de la Sociedad como de cualquier persona que mantenga una relación con la misma, la Sociedad ha implantado un canal de denuncias a través de la dirección de correo assistant@persepolis-investments.com, mediante el cual cualquier empleado o persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, pueda denunciar, de manera confidencial, cualesquiera incumplimientos del Reglamento Interno de Conducta, así como cualesquiera otros comportamientos que pudieran ser considerados poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

2.5. Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad ha implementado un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a) Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios de la normativa aplicable, reclamaciones vía judicial y extrajudicial: el equipo de consultores externo que se encarga de la aplicación contable y su departamento legal aseguran la correcta implementación de cualquier normativa nueva aplicable a la empresa.
- b) Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Este riesgo está supervisado por el asesor legal el cual, dada su dilatada experiencia, cubre sobradamente cualquier requerimiento al que la empresa se vea sometido.
- c) Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda. La gestora Daria Management SL, realiza los estudios previos pertinentes y el seguimiento de cada operación asegurando el cumplimiento de todos los acuerdos marcados.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera y contable y su operativa, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a) Riesgo de retrasos en pagos a proveedores: Este riesgo se minimiza con un proceso de validación de facturas y certificaciones, que cubre desde la firma del contrato con la construcción (según sea el caso) y marca los tiempos de presentación de información, validación por parte técnica, validación administrativa y contable y validación de la propiedad. Cualquier falta de cumplimiento de los plazos viene acompañada de un informe por parte de la persona competente justificando y valorando este retraso y aplicando nueva fecha prevista.

- b) Riesgo de falta de pago por parte de clientes. Este riesgo es mínimo pues se ejecuta un control exhaustivo sobre las partidas contables de clientes de forma semanal. Una vez emitida la preceptiva factura, se gira remesa bancaria a sus correspondientes destinatarios, la cual se contabiliza con un margen no superior a 7 días, lo que asegura un control de la cartera de clientes y sus cobros con un decalaje mínimo, perfecto para ejecutar cualquier acción. Estas acciones suelen ser comunicación directa con el cliente afecto y reenvío de remesa aplicando los gastos ocasionados por la devolución.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final del reporte, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado remite la información al mercado.

3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por las siguientes reglas.

3.2. Sistemas de información

Para la gestión y contabilización de sus transacciones, la Gestora dispone de un ERP especializado (A3ERP), y de otras aplicaciones específicas del negocio, especialmente diseñados para los distintos ámbitos que comprenden el negocio de la promoción inmobiliaria.

Este ERP y las aplicaciones mencionadas están gestionadas por las empresas que colaboran con PERSEPOLIS, según se detalla en los respectivos contratos suscritos. Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es revisada por la Gestora, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información. El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

3.3. Comunicaciones

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB.

Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB. El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 15/2016 de Bolsas y Mercados

Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse.

Toda información constitutiva de hecho relevante se consulta con el Asesor Registrado.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente, el modelo del SCIIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa.

El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos;
- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **GRAND THORNTON, S.L.**, auditor de la Sociedad desde (2016). Además de revisar las cuentas anuales, realizará revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.

Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.

El despacho de abogados **LetsLaw** es el asesor legal de la Sociedad. Su principal objetivo es el debido cumplimiento de los asuntos Legales Societarios de la empresa, asimismo, mantiene una colaboración fluida con el Secretario del Consejo y resto de asesores de la compañía con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.

El despacho de abogados **Cuatrecasas** ha gestionado la comunicación del acogimiento a la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs).

El despacho de abogados **Alfonso Quereda** es el asesor legal encargado de todo lo relacionado con trámites y procedimientos judiciales.

La Sociedad ha contratado a **CBRE Real Estate, S.A.** para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a CBRE, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.

La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.