

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL MERCADO BME MTF
EQUITY EN EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE LAS
ACCIONES DE

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

ABRIL DE 2023

El presente Documento de Ampliación Completo (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la Ampliación de Capital.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity 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 de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, a NEXTPPOINT Capital SOCIMI, S.A. y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

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, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de los valores de nueva emisión objeto de la Ampliación de capital (tal y como se define más adelante) al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 , de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con NEXTPOINT Capital SOCIMI, S.A. (en adelante “**NEXT POINT**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 2/2020**”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	1
1.1. 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.....	1
1.2. Identificación completa de la entidad emisora.....	1
1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	3
1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	4
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.....	4
1.6. Información financiera.....	9
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. 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.....	9
1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	10
1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	10
1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida	

	incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.....	11
1.7.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	12
1.8.	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	16
1.9.	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	17
1.10.	En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable, que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente:.....	22
1.10.1.	Que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	22
1.10.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	23
1.10.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	23
1.11.	Declaración sobre el capital circulante.	23
1.12.	Factores de riesgo.	23

2.	RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	29
2.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.....	29
2.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	31
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	36
2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	36
2.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento de BME Growth.....	37
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	37
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES	38
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	38
4.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.....	39
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	39
	ANEXO I Estados financieros consolidados de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021 junto con el correspondiente informe del auditor	40
	ANEXO II Estados financieros individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021, junto con el correspondiente informe del auditor	41

ANEXO III Estados financieros resumidos consolidados de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, junto con el correspondiente informe de revisión limitada	42
ANEXO IV Estados financieros individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias) de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	43

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

1.1. 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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber Teddy Gabriel Lin como persona física representante de Amor Luz ltd., Ofer Lior y Nir Tuvia Goldberg, en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, en su reunión celebrada en fecha 19 de abril de 2023, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2022 asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular 2/2020, en los términos establecidos en la normativa aplicable a BME Growth.

Los miembros del Consejo de Administración de NEXT POINT como responsables del presente Documento de Ampliación declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecian ninguna omisión relevante.

1.2. Identificación completa de la entidad emisora

NEXT POINT Capital SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Barcelona, Rambla de Cataluña, número 52, 1º 2ª de Barcelona y con C.I.F. A-67-218867.

Fue constituida el 8 de mayo de 2018 por tiempo indefinido bajo la denominación “Virtual Business Development, S.L.” con domicilio social en la Gran Vía de les Corts Catalanes número 594, piso 2º 1ª código postal 08007 de Barcelona, por medio de escritura elevada a público el día 8 de mayo de 2018 ante el Notario de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, bajo el número 1.533 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 46422, Folio 79, Hoja B 519437, Inscripción 1ª y fecha 18 de mayo de 2018.

El objeto social de NEXT POINT está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMI, es el siguiente:

Artículo 2.- Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) 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 y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

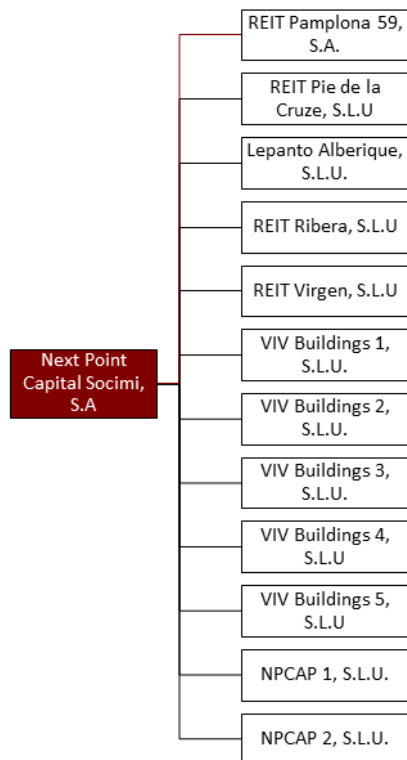
d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio las leyes exijan requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

NEXT POINT es la sociedad matriz titular de la totalidad del capital social de las siguientes sociedades filiales (las "Filiales") que, conjuntamente, forman un grupo de sociedades ("el Grupo").



A la fecha de la publicación del DAC, el Grupo es propietario de 15 activos que figuraban a 31 de diciembre de 2022 con una valoración bruta de 63,5 millones de euros tal y como se describe en la Información privilegiada publicada el día 12 de abril de 2023. De estos activos cuatro están destinados a alquiler turístico, dos destinados como hoteles, cuatro están destinados a residencias geriátricas y cinco están destinados a uso residencial.

1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

El Consejo de Administración celebrado el 19 de abril de 2023 haciendo uso de las facultades delegadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2022, aprobó, entre otros, un aumento de capital por un importe nominal de 1.008.521,9 €, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 190.000 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 5,30801 € de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 3,95699 € por acción, lo que representa una prima de emisión total de 751.828,1 €. Es decir, un importe efectivo total de 1.760.350 euros.

Finalidad de la Ampliación de Capital y destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

La finalidad de la Ampliación de Capital y el destino de los fondos obtenidos será el análisis de nuevas inversiones en activos inmobiliarios que se llevarán a cabo de forma indirecta a través de

nuevas SOCIMIs del Grupo participadas al 100% por NEXT POINT junto con terceros inversores vía deuda otorgada directamente a las nuevas filiales.

1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022 (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), toda la información periódica, privilegiada y relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de la Sociedad (www.nextpointsocimi.com), así como en la página web de BME Growth ([BME Growth | Ficha de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.](#)) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación a negociación de las acciones de NEXT POINT en BME Growth.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

La estrategia de la Sociedad no ha sufrido modificaciones significativas o relevantes respecto de la estrategia descrita en el Documento Informativo de Incorporación a BME Growth de julio de 2020 (en adelante, “**DIIM**”) y continúa enfocada en los sectores residencial, alquiler turístico, hotelero y residencias de la tercera edad. En lo relativo a residencial y alquiler turístico se busca la optimización en su distribución mediante la rehabilitación de los inmuebles.

Desde la publicación del mencionado DIIM a la fecha del presente documento, la Sociedad ha adquirido los siguientes inmuebles:

- Complejo turístico en Empuriabrava (ver OIR publicada el día 24 de julio de 2020)
- Residencia geriátrica en Mataró (ver OIR publicada el día 26 de enero de 2021)
- Hotel en Gerona (ver OIR publicada el día 28 de junio de 2021)
- Hotel en Mallorca (ver OIR publicada el día 14 de julio de 2021)

En la implementación de su estrategia la Sociedad llega a acuerdos con operadores relevantes con trayectoria y solvencia contrastadas a fin de arrendarles los hoteles, edificios turísticos y residencias geriátricas bajo acuerdos Triple Neto preferentemente tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del DIIM y en las OIR publicadas el día 16 de junio de 2021, el día 8 de septiembre de 2021 y el día 13 de junio de 2022.

A continuación, se presenta un resumen de la estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad (para mayor información ver apartados 2.6.1 y 2.7 del DIIM).

Estrategia:

El objetivo de NEXT POINT es convertirse en un referente en el sector inmobiliario en España a medio plazo. Para ello, el Grupo está trabajando en la creación de una cartera de edificios ubicados en las principales áreas urbanas de España y, en particular, en los núcleos urbanos de las grandes ciudades donde la demanda es más estable y donde la generación más joven eventualmente se muda desde las áreas rurales.

El Grupo centra sus inversiones en el segmento de arrendamientos urbanos preferiblemente bajo contratos Triple Neto de forma que los inmuebles en alquiler sean administrados por operadores especializados en las respectivas actividades económicas tanto en la tipología de inmuebles actual (Hospitality) como en otros nuevos sectores para los que se encuentren operadores relevantes bajo términos de Triple Neto.

Se mantiene en su posicionamiento en el sector de la vivienda para la tercera edad, que se basa en los siguientes hechos del mercado:

- Creciente envejecimiento de la población. 20% de la población tiene 65 años o más, estimando que este porcentaje se incrementará 2,3% hasta 2035 (37,4% desde 2021 a 2035) (datos provenientes del INE, Proyecciones de la población enero 2022)
- Mercado fragmentado con 15 operadores principales que representan el 22% del mercado total (informe mercado español “Residencias de mayores y Later Living, noviembre 2022” preparado por la consultora inmobiliaria JLL, (en adelante “JLL”))
- Sector resiliente caracterizado por elevados índices de ocupación que dan como resultado flujos de caja estables, según se informa en el citado informe de JLL

El Grupo busca reforzar también su posicionamiento en el sector de alquiler de temporada, cubriendo tanto la demanda turística de larga estancia como de profesionales con proyectos a corto plazo en ciudades españolas ampliándolo además a la inversión en inmuebles de actividad hotelera:

- España ocupa el primer lugar del ranking de 2019 sobre competitividad y atractivo turístico elaborado entre 140 naciones, según un informe del Foro Económico Mundial

- Recibe 81,9 millones de turistas, generando un negocio que representa el 5,4% del PIB (fuente: WTTC, World Travel and Tourism Council)
- Es notable su atractivo para conferencias y ferias internacionales

La estrategia del Grupo está dirigida a los activos en alquiler que serán administrados por operadores especializados bajo términos triple neto, preferentemente. Tanto en el ámbito del cuidado de personas mayores como el sector de estancias de corta duración se seleccionan operadores especializados en su sector y con una trayectoria consolidada, ampliando este mismo criterio a nuevas tipologías de activos que han sido objeto de estudio y análisis durante el último año.

El Grupo selecciona edificios bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, bien construidos, bien mantenidos y bien comunicados.

El objetivo es obtener rendimientos principalmente a través del flujo de efectivo de los ingresos generados por el arrendamiento de los activos que el Grupo posee y de manera sustancial a través del factor de revalorización de los activos que, debido al punto de entrada al mercado, también puede ser significativo. Por lo tanto, el Grupo podrá materializar estas plusvalías y vender algunos de los activos de su cartera si se considera que han alcanzado su punto óptimo de retorno del capital.

Todas las adquisiciones de los activos del Grupo se estudian cuidadosamente e implican un plan de desarrollo específico para cada propiedad de acuerdo con sus características y potencial, así como un estudio detallado de la demanda.

Siguiendo esta estrategia de especialización (transacciones triple neto) pero flexible en los aspectos mencionados anteriormente (ubicación, tamaño, etc.), la estrategia de salida se decidirá activo por activo, teniendo en cuenta la situación del mercado de cada uno de ellos, se analizará si se realiza la venta al sector minorista (unidad por unidad) o si se sigue un enfoque institucional (venta total a otro inversor). El primero tiende a aumentar el rendimiento absoluto / múltiplo de capital, pero tiene más riesgo de ejecución (venta total hasta la última unidad). Este último puede no maximizar el rendimiento absoluto, pero reduce el riesgo de ejecución y tiempo y puede proporcionar una tasa de rendimiento interna más alta (debido a un retorno anterior en el tiempo).

El Grupo tiene como objetivo una relación préstamo-valor LTV del 65% a través de préstamos bancarios, préstamos hipotecarios y, eventualmente, mediante bonos o emisiones en mercados financieros alternativos una vez que alcance la masa crítica suficiente. Dependiendo del ciclo de los tipos de interés, se evaluará la combinación de financiación de tipo fijo y variable, considerando operaciones de cobertura para evitar los potenciales impactos negativos de un posible aumento del tipo de interés variable, de modo que su financiación sea principalmente a tipo fijo o con cobertura del tipo de interés variable.

El Grupo financiará la adquisición de activos inmobiliarios y acometerá las obras de reforma necesarias en los mismos con préstamos bancarios, préstamos hipotecarios y, eventualmente, mediante la emisión de bonos u otros instrumentos financieros en mercados financieros alternativos hasta alcanzar la relación préstamo bancario-valor LTV máxima del 65%. Adicionalmente la Sociedad se financiará con préstamos participativos y ordinarios suscritos por inversores sin vinculación con el Grupo con una estructura similar a la descrita en el apartado 2.12.1 del DIIM y condiciones similares a las descritas en los apartados 1.7 y 1.12 del presente Documento de Ampliación y/o capital.

Estos préstamos participativos y ordinarios suscritos por inversores sin vinculación con el Grupo no se tienen en cuenta a la hora de determinar un LTV máximo del 65% mencionado anteriormente

NEXT POINT aspira a desarrollar una estrategia sostenible y respetuosa con el medio ambiente. Para ello, su estrategia de inversión se centrará en la adquisición de activos bien conectados a las redes de transporte público para minimizar las emisiones de CO2.

Ventajas competitivas:

La principal ventaja competitiva de NEXT POINT es un fuerte enfoque en su estrategia de adquisición y gestión, con sus activos ubicados en el centro o núcleos cercanos en las principales ciudades españolas, y especializados en asociaciones a largo plazo con socios locales y especializados, solventes y con un historial acreditado.

El tamaño de NEXT POINT hace posible que la Sociedad actúe de forma ágil, flexible y resolutive, adaptándose rápidamente a los cambios del entorno y permitiendo cerrar oportunidades con rapidez y eficiencia.

Además, la experiencia y los conocimientos del equipo directivo deberían permitirle al Grupo encontrar un flujo significativo de buenas oportunidades para invertir capital en activos que operen de manera estable y recurrente para generar rendimientos adecuados para los inversores a través del alquiler y, eventualmente, a través de desinversiones específicas.

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

Promotores con experiencia en el mercado inmobiliario

Los Socios Fundadores (tal y como se define más adelante) aportan a la Sociedad sus conocimientos y experiencia en la industria inmobiliaria internacional, al participar en el proceso de toma de decisiones en los proyectos y la gestión de la empresa. Esta contribución permite generar economías de escala, una visión calificada para la selección de proyectos y el uso de soluciones aplicadas en otros proyectos.

Equipo

La base de la ventaja competitiva de NEXT POINT es sin duda su capital humano. El talento del equipo hace posible el éxito del proyecto. Por ello está formado por profesionales con sólida experiencia y más de 20 años acumulados en el sector, con capacidad y habilidad para trabajar en un entorno cambiante y de transformación continua.

Además, la Compañía cuenta con la solidez de su Consejo de Administración, compuesto por consejeros con una larga y exitosa experiencia en el sector inmobiliario internacional.

El alcance del equipo gestor abarca desde la identificación de oportunidades, análisis de viabilidad, marketing, y el desarrollo de alianzas estratégicas con *partners* reconocidos en el sector correspondiente. Para ello, cuenta con una extensa red de contactos especializados en el sector que facilita el poder encontrar oportunidades por debajo del precio de mercado.

En relación con las tareas descritas en el párrafo anterior la Sociedad suscribió los siguientes contratos que fueron aprobados o ratificados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 15 de junio de 2022 (ver apartado 1.9 del presente Documento de Ampliación):

- 1) Contrato de prestación de servicios de dirección de inversiones inmobiliarias con B10 Development Ltd.
- 2) Contrato de “Fundraising” con Goni Capital LTD (anteriormente Goldberg 360LTD) para la prestación de servicios de localización y establecimiento de relaciones comerciales con diferentes entidades que pudieran ser potenciales inversores o representar a potenciales inversores de forma continuada, y de servicios de asesoramiento, desarrollo y supervisión de las inversiones en activos inmobiliarios.
- 3) Contrato de búsqueda de vías de financiación con Invest 360LTD

Diversificación de activos

La inversión se enfoca en edificios polivalentes ubicados en áreas seleccionadas en cada distrito o vecindario para ofrecer la mejor propiedad, principalmente con ubicación en los centros de las ciudades y los núcleos circundantes. La capacidad de identificar estos activos permite adquirirlos a precios más bajos que los precios de mercado y repositionarlos para optimizar su valor de mercado.

El Grupo persigue una estrategia de diversificación de los activos, tanto por su presencia en diversas ciudades y comunidades, como por su presencia en diferentes sectores (geriátrico, turístico y residencial entre otros). Además, se buscan edificios polivalentes que sean fácilmente adaptables a diferentes usos según la demanda del momento, con el objetivo de obtener una cartera estable, ante la incertidumbre de los ciclos económicos.

Estructura

El tamaño de la Compañía permite tener la flexibilidad y agilidad necesaria para adaptarse al entorno cambiante actual. El proceso de toma de decisiones es rápido, siendo esta una ventaja competitiva para cerrar operaciones.

Con un enfoque en la innovación, la adaptación al cambio y la búsqueda de las oportunidades más atractivas para el inversor, el equipo gestor está continuamente analizando la evolución del mercado y nuevas tendencias, para poder tener acceso a las mejores oportunidades.

Estrategia activa de marketing

La definición de un plan comercial para cada proyecto con el objetivo de maximizar los ingresos y reducir la tasa de vacantes es el hilo conductor de toda la actividad de marketing, y está presente activamente en todas las etapas del proyecto: desde la definición del informe de demanda hasta la elaboración de contratos con inquilinos y operadores debidamente auditados, a través de la redacción de las valoraciones del activo en diferentes etapas entre la compra y el lanzamiento al mercado.

Sólido grupo de inversores

El Consejo de Administración de la Sociedad tiene una sólida y extensa red de inversores activos sin vinculación con el Grupo que pueden proporcionar los fondos necesarios, mediante préstamos participativos y ordinarios y/o capital, para desarrollar una estrategia de adquisición ambiciosa conforme a lo descrito en este apartado 1.5 y en el DIIM.

1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. 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 conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 28 de abril de 2022 la información financiera auditada elaborada con sujeción a las normas NIIF correspondiente al ejercicio 2021, a saber:

- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con su correspondiente informe de auditoría independiente, sin salvedades, del auditor de la Sociedad, Auren Auditores SP, S.L.P.
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con su correspondiente informe de auditoría independiente, sin salvedades, del auditor de la Sociedad, Auren Auditores SP, S.L.P.

Esta información ha sido incluida en los Anexos I y II, respectivamente, del presente Documento de Ampliación.

Adicionalmente, la Sociedad publicó con fecha 28 de octubre de 2022 la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022, a saber:

- Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, junto con el informe de Revisión Limitada, sin salvedades, del auditor de la Sociedad, Auren Auditores SP, S.L.P.
- Estados Financieros Individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias), correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no sujetos a auditoría ni a revisión limitada por el auditor.

Esta información ha sido incluida en los Anexos III y IV, respectivamente, del presente Documento de Ampliación.

1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No aplica.

1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 han sido auditadas por Auren Auditores SP, S.L.P., que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de abril de 2022 no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 han sido auditadas por Auren Auditores SP, S.L.P., que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de abril de 2022, no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido objeto de revisión limitada por Auren Auditores SP, S.L.P., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 25 de octubre de 2022, no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

A continuación, se muestran algunos de los principales indicadores clave de resultados de la Sociedad:

	2020	2021
Importe neto de la cifra de negocios (€)	390.636	1.168.132
Resultado de explotación (EBIT) (€)	151.661	2.501.183
Deuda financiera neta (€)	22.760.811	48.982.413
Deuda financiera neta bancaria (€) ¹	6.433.006	16.766.518
Valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (€)	24.720.000	50.590.146
Deuda financiera neta / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	92,08%	96,82%
Deuda financiera neta bancaria / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	26,02%	33,14%

¹ Deuda financiera neta excluyendo los préstamos participativos y ordinarios con inversores terceros sin vinculación con el Grupo

En relación a los indicadores clave mencionados el Importe neto de la cifra de negocios, el Resultado de explotación (EBIT), y la Valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio han sido revisados por los auditores y se incluyen en las notas de las Memorias de las Cuentas Anuales Consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2021.

La valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre de los ejercicios 2020 y 2021 esta soportada por los informes elaborados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. de fecha 18 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2022 respectivamente.

La deuda financiera neta ha sido calculada sumando la deuda financiera de la Compañía a largo y a corto plazo restándole el importe de tesorería que se incluyen en las notas de las Memorias de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2022, no habiendo sido este indicador clave de resultados revisado por los auditores.

	30/06/2021	30/06/2022
Importe neto de la cifra de negocios (€)	379.383	962.881
Resultado de explotación (EBIT) (€)	3.396.078	331.814
Deuda financiera neta (€)	51.418.837	54.413.487
Deuda financiera neta bancaria (€) ¹	16.766.517	18.970.040
Valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (€)	n.d.	n.d.
Deuda financiera neta / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	n.d.	n.d.
Deuda financiera neta bancaria / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	n.d.	n.d.

¹ Deuda financiera neta excluyendo los préstamos participativos y ordinarios con inversores terceros sin vinculación con el Grupo

En relación a los indicadores clave mencionados el Importe neto de la cifra de negocios, el Resultado de explotación (EBIT), y la Valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio han estado sujetos a revisión limitada de los auditores y se incluyen en las notas de las Memorias de Estados Financieros Intermedios de los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2022.

La deuda financiera neta ha sido calculada sumando la deuda financiera de la Sociedad a largo y a corto plazo restándole el importe de tesorería que se incluyen en las notas de las Memorias de Estados Financieros Intermedios de los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2022 sujetos a revisión limitada del auditor, no habiendo sido este indicador revisado por los auditores.

1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera revisada por el auditor y publicada por la Sociedad corresponde a los Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 20 de octubre de 2022.

No obstante, a continuación, a modo informativo se adjunta también la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022. Resaltar que esta información financiera no ha sido auditada ni revisada por el auditor.

Cuenta de resultados (€)	31/12/2021*	31/12/2022**
Importe de la cifra de negocios	1.168.132	2.050.674
Trabajos del Grupo realizados para el propio inmovilizado	375.600	-
Otros ingresos explotación	1.540	4.394
Gastos de personal	-342.557	-393.682
Otros gastos de explotación	-1.220.048	-1.200.618
Amortización del inmovilizado	-11.975	-3.505
Variación de las inversiones inmobiliarias	2.528.876	7.981.011
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmov.	-	-2.012
Otros resultados	1.615	-5.964
Resultado de explotación	2.501.183	8.430.298
Ingresos financieros	5.963	167.381
Gastos financieros	-2.054.638	-2.854.561
Diferencias de cambio	-73.144	-977
Incorporación al activo de gastos financieros	889.863	957.934
Resultado financiero	-1.231.956	-1.730.223
Resultado antes de impuestos	1.269.227	6.700.075
Impuestos	-	-
Resultado del ejercicio	1.269.227	6.700.075

* Información financiera auditada

** Información financiera no sujeta a auditoría ni revisión por parte de los Auditores

A continuación, se comentan brevemente las variaciones más significativas:

Importe de la cifra de negocios:

El incremento se debe fundamentalmente a los ingresos del Hotel de Mallorca y el Hotel de Gerona que entraron en funcionamiento en 2021 y han estado alquilados en 2022 por primera vez durante un ejercicio completo de 12 meses y a los ingresos de los apartamentos de Lepanto y Alberique que entraron en funcionamiento parcialmente en 2021 y que han sido arrendados al 100% a lo largo del 2022, una vez han finalizado las obras de reforma de todos los apartamentos.

Ingresos financieros:

El incremento de los ingresos financieros se debe a una mayor activación intereses de financiación de proyectos en obras.

Gastos financieros:

El incremento de los gastos financieros se debe a un mayor devengo de préstamos con entidades financieras otorgados en 2021 y 2022 y préstamos participativos y ordinarios otorgados por inversores terceros sin vinculación con el Grupo en 2021.

- a) Los nuevos préstamos con entidades financieras otorgados desde la publicación del DIIM se han concedido con las siguientes condiciones (Importe, garantías y covenants):

2022:

N.º préstamos: 1

Importe: 1.550.000

Garantía hipotecaria: Hotel Gerona y Lepanto 28

Principales covenants:

- Pignoración de 37.500 euros como importe de reserva de rentas
- Ratio de cobertura del servicio de la deuda: 1,10x
- Loan to value: Inferior al 50%
- Subordinación del pago de préstamos participativos y ordinarios.
- Derecho de prenda sobre avales bancarios con el operador.
- Derecho de prenda sobre la totalidad de los derechos de crédito que deriven del contrato de alquiler con el operador.

2021:

N.º préstamos: 4

Importe: 9.853.000

Garantía hipotecaria: Hotel Gerona, hotel Mallorca, residencia geriátrica Mataró y Alberique 10.

Principales covenants:

- Obligación de establecer una imposición a plazo fijo de 64.000 euros que se libera en marzo de 2023
- Subordinación del pago de préstamos participativos y ordinarios.
- Derecho de prenda sobre avales bancarios con el operador.
- Derecho de prenda sobre la totalidad de los derechos de crédito que deriven del contrato de alquiler con el operador.
- El ratio loan to value no puede ser superior al 60%.
- Quedan también hipotecados: los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la Finca hipotecada, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, los terrenos agregados, y los edificios construidos donde antes no los hubiere

2020:

N.º préstamos: 1

Importe: 1.180.000

Garantía hipotecaria: Apartamentos Empuriabrava

Principales covenants:

- Pignoración de los derechos de crédito en su condición de arrendador

- b) Los nuevos préstamos con inversores terceros sin vinculación con el grupo otorgados desde la publicación del DIIM se han concedido con las siguientes condiciones (Importe, garantías y covenants):

Préstamos participativos:

2021:

N.º préstamos: 3

Importe: 8.644.534 euros

Principales covenants: Sin covenants

2020:

N.º préstamos: 1

Importe: 825.732 euros

Principales covenants: Sin covenants

Préstamos ordinarios:

2022:

N.º préstamos: 5

Importe: 577.567 euros

Principales covenants: Sin covenants

2021:

N.º préstamos: 3

Importe: 3.605.445 euros

Principales covenants: Sin covenants

2020:

N.º préstamos: 1

Importe: 569.862 euros

Principales covenants: Sin covenants

Para mayor información sobre las condiciones de estos préstamos ver apartado 1.12 del presente Documento de Ampliación.

En relación a la cobertura de tipos de interés se han formalizado en septiembre de 2022 las siguientes coberturas (Cap 3 años al 1,75%) entre el Banco Santander y las siguientes sociedades:

	Importe de la cobertura	Fecha contratación	Fecha inicio	Fecha fin
REIT RIBERA, SLU	4.131.000 €	16/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
REIT VIRGEN, SLU	120.027 €	16/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
VIV BUILDINGS 4, SLU	1.100.000 €	21/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
VIV BUILDINGS 4, SLU	800.000 €	30/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
LEPANTO ALBERIQUE, SLU	735.000 €	21/09/2022	06/10/2022	06/10/2025

Salvo lo indicado anteriormente, no ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad.

La financiación prevista por parte del emisor para el desarrollo de su actividad se estructurará a través de préstamos hipotecarios bancarios de los nuevos inmuebles a adquirir junto con préstamos participativos y ordinarios de inversores terceros sin vinculación con Nextpoint y ampliaciones de capital.

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

Ejercicio 2021 (*):

(Euros)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Ajuste IFRS – Rev. Det y amor.	Variación del valor razonable	Saldo final
Valor razonable	24.720.000	22.615.799	-	400.000	325.471	2.528.876	50.590.146

(*) información auditada

En el ejercicio 2021 se adquirieron los siguientes inmuebles: Residencia Geriátrica en C/Tordera 2 de Mataró (Barcelona) por parte de la sociedad VIV BUILDINGS 5, SL; Hotel en C/ Barcelona, 116 de Gerona por parte de la sociedad VIV BUILDINGS 4, SL; Hotel en C/ Circuit de llac S/N Muro (Mallorca) por parte de NPCAP 1, SL. Asimismo, los siguientes inmuebles han incorporado la activación de las obras de rehabilitación y de los gastos financieros asociados a las mismas: Ribera 3, Virgen 24-28 en Valencia.

Ejercicio 2022 (**):

(Euros)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Ajuste IFRS – Rev. Det y amor.	Variación del valor razonable	Saldo final
Valor razonable	50.590.146	4.921.843	-	-	-	7.981.011	63.493.000

(**) información no auditada ni sujeta a revisión limitada del auditor

En el ejercicio 2022 no se ha adquirido ninguna inversión inmobiliaria. El aumento procede de la activación de los gastos de construcción de los inmuebles en rehabilitación: Ribera 3, Virgen 24 y 28, Pie de la Cruz 14 y San Cristóbal 7, todos ellos en la ciudad de Valencia.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación:

A la fecha del presente Documento de Ampliación no hay ninguna inversión comprometida.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “Orden EHA/3050/2004”), se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden EHA/3050/2004 se refiere, en concreto, a (a) compras o ventas de bienes, terminados o no; (b) compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; (c) prestación o recepción de servicios; (d) contratos de colaboración; (e) contratos de arrendamiento financiero; (f) transferencias de investigación y desarrollo; (g) acuerdos sobre licencias; (h) acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; (i) intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; (j) dividendos y otros beneficios distribuidos; (k) garantías y avales; (l) contratos de gestión; (m) remuneraciones e indemnizaciones; (n) aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; (o) prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); y (p) 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.

A estos efectos, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los consejeros de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

€	31/12/2021(*)	31/12/2022(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	1.168.132	2.050.674
Fondos Propios	5.218.875	12.462.268

1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	11.681	20.507
1% de los Fondos Propios	52.188	124.623

(*) información auditada

(**) información no auditada y no sujeta a revisión del auditor

- **Descripción y grado de vinculación de las operaciones vinculadas realizadas por NEXT POINT:**

Contratos de Corporate Management Fee

Durante los ejercicios 2019 y 2020 la Sociedad suscribió con las filiales Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L. cinco contratos de Corporate Management Fee para la prestación de servicios de contabilidad y administración así como de los servicios necesarios para la incorporación de la Sociedad en el BME Growth.

Asimismo, durante 2021 la Sociedad formalizó otros 3 contratos más de "Corporate Management Fee" con las filiales VIV BUILDINGS 4, SL, VIV BUILDINGS 5, S.L. y NPCAP 1, S.L en los siguientes términos.

	Acquisition fee (1 vez a la compra)	S/Precio de compra	Corporate Management fee (anual)	Período	S/ Inversión
VIV Buildings 4, SLU	2%	6.000.000,00 €	1,50%	4,5 años	6.350.000,00 €
VIV Buildings 5, SLU	2%	3.780.000,00 €	1,50%	5 años	4.224.349,00 €
NPCAP 1, SL	2%	9.000.000,00 €	1,50%	4,5 años	9.000.000,00 €

Con las filiales Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L. no se ha suscrito contrato de Corporate Management Fee.

Project Management Agreements y contrato de asesoramiento con Value B and J RE, S.L.

La sociedad Value B and J RE, S.L. ("Value") se considera parte vinculada al ser propiedad al 50% de D. Ofer Lior y D. Liron Sason (ambos accionistas significativos de la Sociedad y D. Ofer Lior, asimismo, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad) de forma indirecta a través de la sociedad Ruril 5000, S.L., de la que cada uno de ellos tiene el 50% de las participaciones.

Las filiales de la Sociedad Reit Pie de la Cruze, SL, Reit Pamplona 59, SL, Lepanto Alberique SL, Reit Virgen SL, Reit Ribera SL y VIV Buildings 1, SL han suscrito con Value contratos de "Project Management Agreements" para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento estratégico de búsqueda y análisis de potenciales inversiones en activos inmobiliarios.

Asimismo, el 21 de mayo de 2020 la Sociedad formalizó con Value un contrato de asesoramiento para la prestación por parte de Value de servicios en materia de consultoría del mercado inmobiliario e inversiones en el mismo. El citado contrato tenía una duración de 36 meses, a contar desde el 1 de julio de 2020, fecha a partir de la cual se devengan gastos a razón de 22.000 euros mensuales por los servicios prestados, más gastos repercutibles.

Dichos contratos fueron resueltos de mutua conformidad con efectos 1 de febrero de 2022, dando por finalizada su vigencia (ver otra información relevante publicada el 26 de mayo de 2022).

Contrato de prestación de servicios de dirección de inversiones inmobiliarias con B10 Development Ltd.

La sociedad B10 Development Ltd. se considera parte vinculada al ser propiedad D. Ofer Lior, accionista significativo y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad suscribió el contrato con fecha 11 de abril de 2022. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 15 de junio de 2022 ratificó la suscripción de un contrato de prestación de servicios de dirección de inversiones inmobiliarias con B10 Development Ltd. El contrato tiene una duración de 3 años, con efectos retroactivos desde el 1 de febrero de 2022, fecha a partir de la cual se devengan por los servicios prestados honorarios a razón de 9.700 euros mensuales el primer año y, a partir del segundo año, 10.700 euros mensuales más los gastos que sean repercutibles.

Contrato de “Fundraising” con Goni Capital LTD (anteriormente Goldberg 360LTD):

La sociedad Goni Capital LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por D. Nir Tuvia Goldberg, accionista significativo y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 15 de junio de 2022 aprobó la suscripción de un contrato de “Fundraising” con Goni Capital LTD., para la prestación de servicios de localización y establecimiento de relaciones comerciales con diferentes entidades que pudieran ser potenciales inversores o representar a potenciales inversores de forma continuada, y de servicios de asesoramiento, desarrollo y supervisión de las inversiones en activos inmobiliarios.

La duración del contrato es de tres años y se prevé una renovación tácita anual, salvo que cualesquiera de las partes notifique a la otra parte su voluntad de terminar el contrato. La contraprestación es de 38.000 ILS mensuales (Shekels de Israel) esto es, al cambio, 10.700 euros mensuales aproximadamente. El contrato se suscribió con fecha 18 de septiembre de 2022.

Contrato de búsqueda de vías de financiación con Invest 360LTD:

La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por D. Omer Rabinovitz, accionista significativo de la Sociedad.

Invest 360 LTD es una family office israelí y una entidad privada de gestión de patrimonios que presta toda una gama de servicios financieros y administrativos a familias (en su mayoría) israelíes.

El objetivo de Invest 360 LTD es ayudar a gestionar el patrimonio del cliente y ofrecerle una solución integral para todas sus necesidades financieras, desde la gestión de inversiones y la planificación fiscal hasta la planificación patrimonial y la filantropía.

Invest 360 LTD suele cobrar comisiones por sus servicios, que se basan en un porcentaje de los activos gestionados y en la cantidad de dinero remitida por sus clientes, que se calcula como un porcentaje de los ingresos totales de Next Point en concepto de Management Fees.

La naturaleza de los honorarios dependerá de los servicios específicos y de la cantidad de dinero/inversores proporcionados por Invest 360 LTD, así como de la estructura de honorarios acordada con Invest 360 LTD, tal y como se ha mencionado anteriormente.

En general, Invest 360 LTD será compensada por su experiencia y el valor que aporta a la gestión del patrimonio de sus inversores, que puede incluir la gestión de inversiones, la gestión de riesgos, la planificación fiscal y otros servicios financieros y administrativos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 15 de junio de 2022 aprobó la suscripción por parte de la Sociedad de los siguientes contratos con Invest 360Ltd, los cuales se suscribieron con fecha 11 de agosto de 2022.

1.- Contrato de prestación de servicios para la búsqueda de potenciales inversores que inviertan en el Grupo la financiación complementaria necesaria para cada proyecto inmobiliario.

La fórmula pactada para la retribución por los fondos conseguidos es la siguiente:

- 1) En primer lugar se determina el porcentaje de los fondos obtenidos sobre el total de los fondos que requiere el proyecto
- 2) En segundo lugar se determina el % del capital social que representan los accionistas de NEXT POINT que no son accionistas de la compañía Invest 360 Ltd
- 3) En tercer lugar se determina todos los ingresos que va a recibir NEXT POINT como consecuencia de su intervención en el proyecto
- 4) En cuarto lugar se multiplica el resultado por 28%.

Ejemplo práctico con cifras supuestas:

- Fondos necesarios para el proyecto: 5.000.000 euros
- Fondos proporcionados a través de los servicios de Invest 360 Ltd: 2.500.000 euros
- Porcentaje del capital social de NEXT POINT que representan accionistas de NEXT POINT que no son accionistas a su vez de Invest 360 Ltd: 82,05%
- Ingresos proyectados para NEXT POINT como consecuencia de participación en el proyecto: 4.000.000 euros
- Fórmula: $(2.500.000 \text{ euros} / 5.000.000 \text{ euros}) * 0,8205 * 4.000.000 \text{ euros} * 0,28 = 462.000$

2.- Contrato de prestación de servicios para conseguir financiación vía deuda. La retribución propuesta es un porcentaje, en concepto de comisión de apertura, y adicionalmente el mismo porcentaje con carácter anual sobre la deuda que se obtuviera para NEXTPOINT Capital Socimi, S.A.

El porcentaje final se aplicaría sobre toda la deuda que la Sociedad obtuviera a través de Invest 360 Ltd. Dicho porcentaje es un 0,825% (1% ajustado por el porcentaje del capital social de

NEXT POINT que representan accionistas de NEXT POINT que no son accionistas a su vez de Invest 360 Ltd: 82,05%, (es decir 1% x 82,5%).

El contrato tendrá una duración de 1 año, con renovaciones anuales tácitas, a menos que la Sociedad solicite la rescisión mediante un aviso previo por escrito de treinta (30) días.

- **Importe de las operaciones vinculadas realizadas por NEXTPOINT:**

Ejercicio 2021:

Contratos de Corporate Management Fee con las filiales

El importe de los ingresos facturados por parte de la Sociedad dominante, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 722.567,20 euros, de los cuales se han reconocido 713.444,31 euros a 31 de diciembre de 2021, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores. El importe restante, no reconocido a 31 de diciembre de 2021, asciende a 186.024,26 euros (176.900,87 euros a 31 de diciembre de 2020), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, durante los próximos ejercicios.

	a 31/12/2021 (euros)
Importe devengado	713.444,31
Importe facturado	722.567,20
Importe periodificado	186.024,26

Project Management Agreements y contrato de Advisory con Value B and J RE, S.L.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 275.408,00 euros a 31 de diciembre de 2021.

Ejercicio 2022:

A continuación se presenta la información correspondiente al periodofinalizado el 31 de diciembre de 2022. Resaltar que esta información financiera no ha sido auditada ni revisada por el auditor.

Contratos de Corporate Management Fee con las filiales

El importe de los ingresos facturados por parte de la Sociedad en el periodo de 11 meses del ejercicio 2022, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 411.495,49 euros, de los cuales se han reconocido 409.016,72 euros a 31 de diciembre de 2022, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores. El importe restante, no reconocido a 31 de diciembre de 2022, asciende a 715.912,17 euros, importe a reconocer como ingreso, de forma lineal durante los próximos ejercicios.:

	a 31/12/2022 (euros)
Importe devengado	409.016,72
Importe facturado	411.495,49
Importe periodificado	715.912,17

Project Management Agreement y contrato de Advisory con Value B and J RE, S.L.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 22.000,00 euros a 31 de diciembre de 2022.

Contrato con B10 Development Ltd.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 108.141,03 euros a 31 de diciembre de 2022.

Contrato con Goni Capital LTD (anteriormente Goldberg 360 LTD):

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 46.132,74 euros a 31 de diciembre de 2022.

Contrato con Invest 360LTD:

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 25.978,44 euros a 31 de diciembre de 2022.

- 1.10. En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable, que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente:**

No aplica.

- 1.10.1. Que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.**

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el correspondiente análisis con la diligencia debida y a los efectos de las obligaciones derivadas de la normativa de BME Growth, la Compañía no dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de la publicación del Documento de Ampliación.

No obstante lo anterior, considerando la financiación obtenida en esta ampliación de capital, la Sociedad dispondrá de capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de la publicación del Documento de Ampliación.

1.12. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2020. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de julio de 2020, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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

Adicionalmente a los riesgos incluidos en el DIIM de julio de 2020, se describen los siguientes factores de riesgo adicionales:

Riesgos relacionados con la coyuntura económica, política, social o sanitaria.

La evolución de las actividades desarrolladas por la Sociedad está relacionada, con carácter general, con el ciclo económico de los países y regiones en los que el Grupo está presente. En concreto, variables muy sensibles a los cambios de ciclo como el nivel de empleo, los salarios,

el clima empresarial, los tipos de interés y el acceso a financiación, entre otros, pueden incidir en el negocio del Grupo.

La fortaleza de los mercados de capitales puede verse afectada por la escalada militar que se está desarrollando en Ucrania. En el contexto del enfrentamiento que está teniendo lugar desde el año 2014 en la región, la península de Crimea se adhirió a la Federación Rusa y se proclamaron la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk. Este conflicto, conocido como la “Guerra del Donbás” ha desembocado finalmente en el inicio de una invasión por parte de la Federación Rusa el pasado 24 de febrero de 2022, lo que supone el mayor ataque militar a un país europeo desde la Segunda Guerra Mundial., y que continúa vigente a día de hoy. Las tensiones derivadas de tal enfrentamiento bélico se han trasladado, en forma de sanciones, a la Unión Europea (UE), a los países integrantes de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN), y a otros países y organizaciones. En el marco de la respuesta de la comunidad internacional, varias jurisdicciones han impuesto sanciones contra la Federación Rusa (así como ciertas personas físicas y jurídicas) que afectan a múltiples sectores y, especialmente, el financiero, la deuda pública, los mercados de capitales, las exportaciones e importaciones, el transporte aéreo, el transporte marítimo, el comercio de ciertos productos y los sistemas de pagos. Por su parte, la Federación Rusa ha implementado, de forma recíproca, sanciones que afectan, en general, a los mismos sectores. Como resultado de lo anterior, los mercados de capitales se están viendo afectados por decisiones de carácter político. No es posible prever el desenlace de futuras actuaciones regulatorias, por lo que el Emisor está sujeto al riesgo de que sus operaciones se vean afectadas, directa o indirectamente, por regulaciones y normativas que pueden ser divergentes entre distintas jurisdicciones e, incluso, entrar en conflicto entre ellas. Adicionalmente, dado el carácter exportador de la economía de la Federación Rusa (especialmente en el mercado de materias primas y combustibles) no es posible prever el efecto en la economía de la Unión Europea y de España en particular. La inflación, el crecimiento económico, y el precio de la electricidad y de los combustibles pueden verse severamente afectados, resultando, por tanto, en un empeoramiento de la situación económica general de España y; en última instancia, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Riesgo relacionado con los posibles conflictos de interés derivados de los contratos de firmados con sociedades vinculadas a accionistas significativos de la Sociedad o consejeros de la Sociedad.

La Sociedad suscribió los siguientes contratos con sociedades vinculadas a accionistas significativos de la Sociedad o consejeros que fueron aprobados o ratificados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 15 de junio de 2022 (ver apartado 1.9 del presente Documento de Ampliación para más información sobre los contratos):

- 1) Contrato de prestación de servicios de dirección de inversiones inmobiliarias con B10 Development Ltd.
- 2) Contrato de “Fundraising” con Goni capital LTD (anteriormente Goldberg 360LTD) para la prestación de servicios de localización y establecimiento de relaciones

comerciales con diferentes entidades que pudieran ser potenciales inversores o representar a potenciales inversores de forma continuada, y de servicios de asesoramiento, desarrollo y supervisión de las inversiones en activos inmobiliarios.

3) Contrato de búsqueda de vías de financiación con Invest 360LTD

Los intereses de estos accionistas significativos y consejeros de la sociedad derivados de estos contratos podrían ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria.

No obstante, en caso de que efectivamente se produzcan situaciones de conflicto de interés, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para solventarlas, al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera. Asimismo, en particular, el artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen que Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria para la adopción de los acuerdos en la Junta General de accionistas de la Sociedad.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se reiteran los factores de riesgo más relevantes. incluidos en el DIIM de 2020 que siguen afectando de forma relevante al Emisor:

Riesgo derivado de la influencia actual de los principales accionistas

La Sociedad no está controlada por ningún accionista. La suma de las participaciones de los Socios Fundadores (esto es, D. Omer Rabinovitz, que es titular del 17,95% del capital social; D. Ofer Lior, que es titular del 13,16% del capital social; D. Liron Sason, que es titular del 13,16% del capital social; D. Nir Tuvia Goldberg, que es titular del 6,58% del capital social; y D. Ron Binyamin Laor, que es titular del 1,79% del capital social) (los “Socios Fundadores”) asciende al 52,65% del capital social de la Sociedad, pero los mismos no tienen ningún acuerdo de acción concertada. Los intereses de los Socios Fundadores podrían ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Riesgo asociado al nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 19.366.144 euros, (16.766.518 euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a préstamos hipotecarios y préstamos ICO. Los nuevos contratos suscritos tras la publicación del

DIIM conllevan unos convenants que han sido descritos en el apartado 1.7 del presente Documento de Ampliación.

Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2022, equivalente a 63,5 millones de euros, el ratio de endeudamiento con entidades de crédito “Loan To Value” del Grupo es de un 30,50% a 31 de diciembre de 2022 sobre la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2022 (33,14% a 31 de diciembre de 2021 sobre la valoración de los activos a 31 de diciembre de 2021).

La deuda bancaria dispuesta ha sido destinada a financiar la adquisición de activos inmobiliarios y a acometer las obras de reforma necesarias en los mismos.

Adicionalmente, todas las entidades filiales de la Sociedad propietarias de activos inmobiliarios han suscrito préstamos participativos y préstamos ordinarios con inversores sin vinculación con el Grupo para financiar la adquisición de estos activos inmobiliarios y acometer las obras de reforma necesarias en los mismos. Los nuevos contratos suscritos tras la publicación del DIIM conllevan unos convenants que han sido descritos en el apartado 1.7 del presente Documento de ampliación.

El importe total de los préstamos participativos asciende a 31 de diciembre de 2022 a 31.546.948 euros (29.462.966 euros a 31 de diciembre de 2021) y los mismos devengarán intereses fijos y variables sobre el beneficio neto de las filiales una vez se produzca la desinversión. Todos los préstamos participativos otorgados a partir de julio de 2020 se han concedido con una estructura similar a la descrita en el apartado 2.12.1 del DIIM y a un tipo de interés fijo (medio ponderado) del 7,73%. El importe total de los préstamos ordinarios asciende a 31 de diciembre de 2022 a 5.608.144 euros (4.154.036 euros a 31 de diciembre de 2021) y los mismos devengarán un interés fijo medio del 9,75%. Estos préstamos participativos y ordinarios no se tienen en cuenta a la hora de determinar un LTV del 30,50% (a 31 de diciembre de 2022) mencionado anteriormente.

El Grupo tiene un objetivo de apalancamiento bancario de hasta un 65% (sin tener en consideración los préstamos participativos y ordinarios con inversores sin vinculación con el Grupo), si bien el Comité de Inversiones y el Consejo de Administración podrán autorizar un porcentaje mayor de financiación externa. Un ratio de apalancamiento tan elevado podría afectar negativamente a la situación financiera del Grupo. El incumplimiento del pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones bajo los contratos de préstamo anteriormente descritos, tales como el incumplimiento de covenants (ver apartado 1.7 del presente Documento de Ampliación y el apartado 2.12.1 y 2.23.2.1 del DIIM.), podría afectar negativamente a la situación financiera y económica del Emisor.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

Los inmuebles sitos en la calle Ribera 3, de Valencia; Virgen Del Puig 24-28, Alberique 10, Lepanto 28 de Valencia; Pamplona 59, de Barcelona; Ronda Carril, 78, de La Garriga (Barcelona); Josep Tarradellas, 44, de Blanes (Gerona), Varsovia 16-18, de Barcelona Cavall de Mar 25 de Castelló d’Empuries, C/ Barelona 112 (Gerona); Tordera 2 de Mataró (Barcelona) y calle Circuit Llac s/n de Muro (Mallorca) se encuentran gravados con una garantía hipotecaria a

favor de determinadas entidades financieras en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las sociedades del Grupo en los contratos de préstamo referidos en el factor de riesgo anterior. En caso de que las sociedades del Grupo incumplan sus obligaciones contractuales previstas en los mencionados préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las hipotecas.

Riesgo asociado a la ciclicidad del sector inmobiliario

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, perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera NEXT POINT 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 NEXT POINT 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 NEXT POINT. 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.

Riesgo derivado de falta de licencia de ocupación o de actividad

Para la explotación de los activos inmobiliarios, es necesario obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación, así como las correspondientes licencias de obra en caso de que los inmuebles fuesen objeto de rehabilitación. Dado que la obtención de las mencionadas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, el Grupo podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados, perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. 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 del Grupo.

En la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 180 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (“Ley 5/2014”) y en el artículo 3 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su registro autonómico (“Decreto 53/2018”), los edificios con antigüedad superior a 50 años, como es el caso de los edificios que el Grupo tiene en cartera, están obligados someterse a un proceso de evaluación de edificios. Según el artículo 246.3 de la Ley 5/2014, el incumplimiento de esta obligación podría considerarse una infracción leve y conllevar una sanción de hasta 30.000.-€ por Inmueble. No obstante, es razonable pensar que no se iniciará ningún procedimiento sancionador hasta que se concluya la ejecución de las obras previstas en tales Inmuebles.

A fecha del presente Documento en los inmuebles de Virgen 24 y Virgen 28 de Valencia se ha finalizado la primera fase de la rehabilitación (refuerzo y consolidación estructural) y se encuentran en proceso de ser otorgadas las licencias de la segunda fase por el Ayuntamiento de Valencia para finalizar ambas rehabilitaciones.

El resto de los inmuebles de NEXT POINT están en arrendamiento, operados por los respectivos arrendatarios (Hotelero, geriátrico, turístico), o bien se encuentran en diferentes fases de rehabilitación, contando con las pertinentes licencias.

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 NEXT POINT 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 NEXT POINT a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2. RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 5.042.609,5 euros, representado por 950.000 acciones de 5,30801 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2022 acordó ampliar el capital social de la Sociedad en un importe nominal total de 1.008.521,9 euros, con aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, delegando en el Consejo de Administración la facultad de fijar la fecha en la que el aumento deba llevarse a efecto y las demás condiciones del aumento en todo lo no previsto por la propia Junta General Extraordinaria de conformidad con el artículo 297.1 a) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “**Ley de Sociedades de Capital**” o “**LSC**”), y realizar los actos necesarios para su ejecución, y adaptar la redacción final del artículo 5 de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social (la “**Ampliación de Capital**”). Este acuerdo de Ampliación de Capital será elevado a escritura pública y presentado a inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo dispuesto en el artículo 508 de la LSC.

Con fecha 19 de abril de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación de facultades conferida por la mencionada Junta General Extraordinaria, fijó las condiciones de la Ampliación de Capital en todo lo no previsto por la Junta General Extraordinaria.

Conforme a los acuerdos de Junta y Consejo mencionados en los párrafos precedentes, los términos y condiciones de la Ampliación de Capital son los que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado ampliar el capital social por un importe nominal máximo de 1.008.521,9 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo 190.000 acciones ordinarias de 5,30801 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 3,95699 euros por cada acción, es decir con una prima de emisión total máxima de SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (751.828,10.-€) (en adelante, las “**Acciones Nuevas**”).

El importe efectivo total (nominal más prima de emisión) de la Ampliación de Capital, en caso de que todas las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas ascenderá a un importe de 1.760.350 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta, por lo que, en el

supuesto de que la Ampliación de Capital no fuera suscrita íntegramente el Consejo de Administración podrá declarar la suscripción incompleta, aumentándose en este caso el capital en la cuantía de las suscripciones realizadas.

Las Acciones Nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados mediante aportaciones dinerarias.

Las Acciones Nuevas serán nominativas, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, gozarán de los mismos derechos (políticos y económicos) y obligaciones que las que existen actualmente en circulación una vez inscrito el acuerdo de ampliación de capital en el Registro Mercantil y otorgada la escritura de ejecución de la misma, de conformidad con el artículo 508 LSC, desde la fecha de su inscripción en el en el registro contable de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”) y sus entidades participantes autorizadas (“Entidades Participantes”).

La presente Ampliación de Capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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 (en adelante, “**Ley del Mercado de Valores**”) y con el artículo 38.1 del Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, (“**Real Decreto 1310/2005**”) al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente Ampliación de Capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

Capital resultante de la Ampliación de Capital

En el caso de que la Ampliación de Capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a 6.051.131,40 euros, dividido en 1.140.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. Tal como se ha descrito anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas.

2.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las Acciones Nuevas está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Barcelona del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (*Last Trading Date*) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo (2º) día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (*Record Date*), (los “**Accionistas Legitimados**”). Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas (en adelante, los “**Inversores**”).

Según lo previsto en los artículos 305 y 503 LSC y en su disposición adicional decimotercera, el periodo de suscripción preferente se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME y finalizará transcurridos 14 días desde esa fecha (el “Periodo de Suscripción Preferente”)

Serán necesarios 24 derechos de suscripción preferente para suscribir 5 Acciones Nuevas, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 18.588, las cuales representan un total del 1,96% del capital social de NEXT POINT previo a la Ampliación de Capital. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación en autocartera a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Acción nueva.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista D. Omer Rabinovitz ha renunciado de forma expresa e irrevocable ante la Entidad Agente (Renta 4

Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 19.412 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 912.000 acciones.

Asimismo con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez s D. Omer Rabinovitz se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (5 Acciones Nuevas por cada 24 antiguas).

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 9,265 euros.

b) Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán transmisibles en BME Growth. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los Inversores.

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de noviembre de 2022 y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 19 de abril de 2023, la Sociedad solicitará la apertura de un periodo de negociación de los derechos de suscripción preferente en BME Growth, siguiendo las prácticas habituales en operaciones comparables y atendiendo al respecto a las exigencias del mercado y de las autoridades competentes, acordando que los mismos sean negociables en BME Growth durante todo el Periodo de Suscripción Preferente Todo ello sujeto a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o sus derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y el número de Acciones Nuevas que desea suscribir.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar (las “Acciones Sobrantes”), la Entidad Agente (Renta 4 Banco), S.A.) lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Suscripción Preferente y se iniciará un Período de Asignación Discrecional para las Acciones Sobrantes (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el sexto (6º) día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de un (1) día hábil bursátil.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Acciones Sobrantes a los accionistas de la Sociedad. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas de la Sociedad al Consejo de Administración de la Sociedad.

El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de Acciones Sobrantes entre éstos, respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas y sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005.

Una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente y en su caso notificará a los accionistas adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso de las Acciones Nuevas suscritas tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante aportaciones dinerarias. A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley

de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

El desembolso íntegro del precio de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción), y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Sobrante suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los Accionistas adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Barcelona del octavo (8º) día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Sobrantes.

Entrega de las Acciones Nuevas:

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsadas íntegramente las Acciones Nuevas suscritas y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la Ampliación de Capital y se procederá a elevar a público ante notario la correspondiente escritura de ejecución de la Ampliación de Capital, de conformidad con el artículo 508 LSC. Otorgada la escritura de ejecución de la Ampliación de Capital, las acciones podrán ser entregadas y transmitidas. La escritura de ejecución de la Ampliación de Capital se presentará a inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona dentro de los cinco días siguientes a la fecha de su otorgamiento. Efectuada la inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth.

La Sociedad comunicará a BME Growth, a través de la correspondiente Otra Información Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si este último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará

el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Previsión se suscripción incompleta:

Conforme a lo indicado anteriormente en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, según lo previsto en los artículos 311 LSC y 507 LSC, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta de la Ampliación de Capital en caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, la Ampliación de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Acciones Nuevas efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Cierre anticipado:

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la Ampliación de Capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso aunque no se hubiesen suscrito todas las Acciones Nuevas.

En caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, la Ampliación de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Acciones Nuevas efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación expresa conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2022, solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas a BME Growth una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante Otra Información Relevante, suscrita y desembolsada la Ampliación de Capital.

La entidad financiera Renta 4 Banco, S.A. actuará como Entidad Agente.

Desistimiento o suspensión de la Ampliación de Capital:

De conformidad con la delegación expresa conferida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el acuerdo antes de la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la Ampliación de Capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la

ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar la Ampliación de Capital mediante la correspondiente publicación como Otra Información Relevante a través de la página web de BME Growth.

Desde la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME, no existe ningún supuesto que pueda dar lugar al desistimiento o revocación de la Ampliación de Capital, al margen de los que pudieran derivarse de la normativa en vigor o del incumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

2.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de NEXT POINT no tiene conocimiento de que ninguno de los consejeros o accionistas principales de NEXT POINT tenga intención de acudir a la Ampliación de Capital. En el caso de que durante el transcurso de la Ampliación de Capital la Sociedad tenga conocimiento de ello se informará de ello al mercado a través de la correspondiente Otra Información Relevante.

2.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las Acciones Nuevas estarán denominadas en euros.

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

2.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento de BME Growth.

No hay restricciones ni condicionamientos a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas. No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular 1/2020, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 1/2020**” relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; (conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Sociedades de Capital); y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de NEXT POINT).

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Con fecha 3 de septiembre de 2018 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 1/2020, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth, y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el consejo de administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, 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 una entidad anónima por tiempo indefinido bajo la denominación social 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 Madrid (28036).

Desde su constitución, la denominación social del asesor registrado se ha modificado en dos ocasiones. Con fecha 21 de junio de 2005, Renta 4 Terrasa, S.A. cambió su denominación social por Renta 4 Planificación Empresarial, S.A. Posteriormente, con fecha 1 de junio de 2007, Renta 4 Planificación Empresarial, S.A. cambió su denominación social por Renta 4 Corporate, S.A., denominación actual de la sociedad.

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, así como la normativa de aplicación a BME Growth, y manifiesta que cumple con los procedimientos y mecanismo que aplique para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar la independencia en cuanto asesor registrado respecto de las sociedades a las que asesore.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A. actúa como entidad agente y como 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 como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.

No aplica.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Cuatrecasas Goncalves Pereira S.L, con N.I.F. B59942110 y domicilio en calle Diagonal, 191 - 08018 Barcelona, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

Renta 4 Banco, S.A. es la entidad agente en el proceso de la ampliación de capital de la Sociedad.

ANEXO I Estados financieros consolidados de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021 junto con el correspondiente informe del auditor

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y sociedades
dependientes (grupo consolidado)**

**Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre
de 2021 e
Informe de Gestión consolidado del ejercicio
2021**

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

A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (anteriormente INVESTOR360REIT SOCIMI S.A.) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIF-UE), marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de la Memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 son las primeras que los Administradores de la Sociedad dominante preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa, que ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2021. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2020, detallándose en dicha Nota de la memoria consolidada

Member of



Alliance of
independent firms

adjunta las diferencias que suponen la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2020. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance, representan el 93,4% de los activos del Grupo siendo las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. El grupo, según se describe en la Nota 2.1 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 2,5 millones de euros, según lo descrito en la nota 8.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas los expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, tal como se informa en las notas x de las cuentas anuales adjuntas.

Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección

Nuestra respuesta

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Hemos evaluado la competencia, capacidad e independencia mediante la obtención de una confirmación.
- Verificación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en la valoración mediante reunión con los expertos valoradores.
- Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas.

Préstamos participativos

Descripción Tal y cómo se informa en la memoria consolidada adjunta, el Grupo ha recibido, de terceros no socios, préstamos participativos de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando, además de que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados, que estos préstamos cumplen las condiciones para ser considerados préstamos participativos, condiciones establecidas en el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y, por tanto, se consideren patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades, según lo previsto en la legislación mercantil. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Por último, hemos verificado que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

El consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que

Member of

consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el citado consejo de administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el por el consejo de administración de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo de administración de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

Member of



Alliance of
independent firms

Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

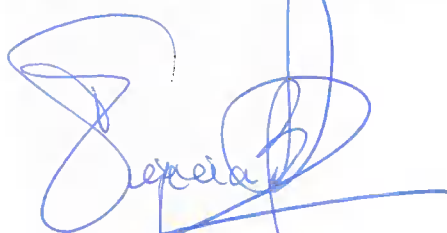
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el consejo de administración de la Sociedad dominante 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 consejo de administración de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC N° S2347



M^a Eugenia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC N° 12.855

12 de abril de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2022 Núm. 20/22/00017

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional



**NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
Ejercicio 2021

ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO.....	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA.....	4
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....	6

MEMORIA CONSOLIDADA

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.	11
3. CONSOLIDACIÓN	21
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	21
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	23
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	30
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	31
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	33
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	37
10. ARRENDAMIENTOS	37
11. ACTIVOS FINANCIEROS	38
12. PASIVOS FINANCIEROS.....	40
13. PATRIMONIO NETO.....	46
14. MONEDA EXTRANJERA.....	49
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	49
16. INGRESOS Y GASTOS.....	50
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	51
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....	52
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.....	52
20. HECHOS POSTERIORES.....	52
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	52
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	54
23. OTRA INFORMACIÓN.....	54
24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	56

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (en euros)

Activo	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020(*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		52.914.341,94	25.862.856,10
I. Inmovilizado intangible	9	2.016,00	2.016,00
5. Aplicaciones Informáticas		2.016,00	2.016,00
II. Inmovilizado material	7	1.111.625,76	421.738,02
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		11.625,76	21.738,02
3. Anticipos del inmovilizado		1.100.000,00	400.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	8	50.590.146,00	24.720.000,00
1. Terrenos		16.265.144,85	13.351.240,00
2. Construcciones		34.325.001,15	11.368.760,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	11	1.210.554,18	719.102,08
5. Otros activos financieros		1.210.554,18	719.102,08
B) ACTIVO CORRIENTE		3.723.370,99	5.251.787,14
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		1.875.425,90	970.775,11
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	68.206,16	27.230,25
b) Clientes por ventas y prest.servicios CP		68.206,16	27.230,25
3. Deudores varios	11, 21	1.084.786,64	324.680,48
6. Hacienda pública deudora	15	722.433,10	618.864,38
VI. Periodificaciones a corto plazo		104.177,32	0,00
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	11	1.743.767,77	4.281.012,03
1. Tesorería		1.743.767,77	4.281.012,03
TOTAL ACTIVO (A+B)		56.637.712,93	31.114.643,24

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020(*)
A) PATRIMONIO NETO		5.218.875,31	3.587.123,48
A-1) Fondos propios		5.218.875,31	3.587.123,48
I. Capital	13	5.042.611,00	5.042.611,00
1. Capital escriturado		5.042.611,00	5.042.611,00
II. Prima de emisión	13	180.565,45	180.565,45
III. Reservas	13	375.157,47	18.940,47
2. Otras reservas		375.157,47	18.940,47
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	13	-201.988,50	-208.782,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	4	-1.446.696,91	-336.718,45
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-1.446.696,91	-336.718,45
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado	4	1.269.226,80	-1.109.492,99
B) PASIVO NO CORRIENTE		46.653.373,65	25.070.484,76
II. Deudas a largo plazo	2, 12, 13	46.653.373,65	25.070.484,76
2. Deudas con entidades de crédito	8	15.970.293,90	6.110.684,76
5. Otros pasivos financieros		30.683.079,75	18.959.800,00
C) PASIVO CORRIENTE		4.765.463,97	2.457.035,00
III. Deudas a corto plazo	12	4.072.807,57	1.971.338,45
2. Deudas con entidades de crédito	8	796.223,97	322.320,73
5. Otros pasivos financieros		3.276.583,60	1.649.017,72
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		692.656,40	485.696,55
3. Acreedores varios	12	590.392,21	424.304,35
4. Remuneraciones pendientes de pago		6.168,51	8.873,75
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	85.347,17	52.518,45
7. Periodificaciones a corto plazo		10.748,51	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		56.637.712,93	31.114.643,24

(*) Balance de situación a cierre del ejercicio 2020 Consolidado reexpresado bajo criterios NIIF-UE, ver Nota 2.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este balance de situación consolidado.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021 (en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020(*)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	8, 16, 21, 22	1.168.132,00	390.635,72
b) Prestaciones de servicios		1.168.132,00	390.635,72
3. Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado		375.600,00	29.772,71
5. Otros ingresos de explotación		1.540,00	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		1.540,00	0,00
6. Gastos de personal	16	-342.556,85	-270.576,51
a) Sueldos, salarios y asimilados		-282.175,99	-220.463,91
b) Cargas Sociales		-60.380,86	-50.112,60
7. Otros gastos de explotación		-1.220.047,90	-861.462,51
a) Servicios exteriores	8	-1.181.970,06	-834.089,36
b) Tributos		-37.560,10	-27.373,15
c) Pérdidas, det. y variación de provisiones por op. comerciales		-517,74	0,00
8. Amortización del inmovilizado	7, 9	-11.975,61	-235,28
12. Variación de las inversiones inmobiliarias	8	2.528.875,76	863.528,55
13. Otros Resultados		1.615,24	-1,63
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.501.182,64	151.661,05
14. Ingresos financieros		5.962,72	1.259,97
b) De terceros		5.962,72	1.259,97
15. Gastos financieros	21	-2.054.637,94	-1.262.414,01
a) Otras partes vinculadas	14	-41.476,70	-7.751,74
b) Por deudas con terceros		-2.013.161,24	-1.254.662,27
17. Diferencias de cambio	14	-73.144,08	0,00
18. Incorporación al activo de gastos financieros	8	889.863,46	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-1.231.955,84	-1.261.154,04
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15	1.269.226,80	-1.109.492,99
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		1.269.226,80	-1.109.492,99
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4	1.269.226,80	-1.109.492,99
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		1.269.226,80	-1.109.492,99
BENEFICIO POR ACCIÓN (en euros) BÁSICO-DILUIDO		1,36	-1,19

(*) Cuenta de resultados 2020 Consolidada reexpresada bajo criterios NIIF-UE, ver Nota 2.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021 (en euros)

	31/12/2021	31/12/2020 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	1.269.226,80	-1.109.492,99
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	1.269.226,80	-1.109.492,99
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	1.269.226,80	-1.109.492,99
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

(*) Saldos reexpresados bajo criterios NIIF-UE, ver Nota 2.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado.



NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021
(en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (*)	63.000,00	0,00	-9.296,84	0,00	-91.666,85	-245.051,60	-283.015,29
I. Ajustes por cambios de criterio 2019							0,00
II. Ajustes por errores 2019							0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	63.000,00	0,00	-9.296,84	0,00	-91.666,85	-245.051,60	-283.015,29
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos							
II. Operaciones con socios o propietarios	4.979.611,00	180.565,45	0,00	-208.782,00	0,00	-1.109.492,99	-1.109.492,99
1. Aumentos (reducciones) de capital	4.979.611,00	180.565,45		-208.782,00		0,00	4.951.394,45
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							4.951.394,45
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)							0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	28.237,31	0,00	-245.051,60	245.051,60	28.237,31
III. Otras variaciones del patrimonio neto	5.042.611,00	180.565,45	18.940,47	-208.782,00	-336.718,45	-1.109.492,99	3.587.123,48
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020							
I. Ajustes por cambios de criterio 2020							0,00
II. Ajustes por errores 2020							0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	5.042.611,00	180.565,45	18.940,47	-208.782,00	-336.718,45	-1.109.492,99	3.587.123,48
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos							
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.269.226,80	1.269.226,80
1. Aumentos (reducciones) de capital							0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)							0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	356.217,00	6.793,50	-1.109.978,46	1.109.492,99	362.525,03
III. Otras variaciones del patrimonio neto	5.042.611,00	180.565,45	375.157,47	-201.988,50	-1.446.696,91	1.269.226,80	5.218.875,31
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021							

(*) Saldos reexpresados a criterios NIIF-UJ, ver Nota 2.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrada de este estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021 (en euros)

	NOTAS	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.269.226,80	-1.109.492,99
2. Ajustes del resultado		-1.284.944,30	368.088,06
a) Amortización del inmovilizado (+)	7, 9	11.975,61	235,28
g) Ingresos financieros (-)		-5.962,72	-1.259,97
h) Gastos financieros (+)		2.054.637,94	1.262.414,01
i) Diferencias de cambio (+/-)	14	73.144,08	0,00
j) Activación gastos financieros (-)	8	-889.863,45	0,00
k) Variación inversiones inmobiliarias (+/-)	8	-2.528.875,76	-893.301,26
3. Cambios en el capital corriente		-844.752,49	526.981,70
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-977.794,87	249.828,86
c) Otros activos corrientes (+/-)		-104.177,32	0,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		226.471,19	277.152,84
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		10.748,51	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-2.048.675,22	-1.261.154,04
a) Pago de intereses (-)		-2.054.637,94	-1.262.414,01
c) Cobro de intereses (+)		5.962,72	1.259,97
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		-2.909.145,21	-1.475.577,27
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-23.319.250,56	-3.873.119,42
b) Inmovilizado intangible	9	0,00	-336,00
c) Inmovilizado material	7	-1.101.863,35	-402.232,61
d) Inversiones inmobiliarias	8	-21.725.935,11	-3.183.536,73
e) Otros activos financieros	11	-491.452,10	-287.014,08
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-23.319.250,56	-3.873.119,42
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.793,50	4.951.394,45
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13	0,00	5.160.176,45
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	13	-63,00	-208.782,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	13	6.856,50	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		23.684.358,01	3.873.977,22
a) Emisión		24.268.845,63	4.555.459,87
2. Deudas con entidades de crédito (+)		10.918.000,00	2.385.000,00
5. Otras deudas (+)		13.350.845,63	2.170.459,87
b) Devolución y amortización de:		-584.487,62	-681.482,65
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-584.487,62	-174.358,53
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		0,00	-507.124,12
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		23.691.151,51	8.825.371,67
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		-2.537.244,26	3.476.674,98

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	4.281.012,03	804.337,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.743.767,77	4.281.012,03
Diferencia	-2.537.244,26	3.476.674,98

(*) Saldos reexpresados a criterios NIIF-UE, ver Nota 2.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante del Grupo o NEXTPOINT) se constituyó el 8 de MAYO de 2018 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A67218867.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L., con fecha 16 de julio de 2018 cambió de denominación a INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y con fecha 15 de enero de 2020 cambió de denominación a la actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

El domicilio de la sociedad radica en Vía Laietana Num.57 P.3 Pta.2 en Barcelona.

Según acuerdo de 1 de marzo de 2022 cambió a su actual domicilio situado en Rambla de Catalunya, 52, Piso 1-2 en Barcelona (08007), elevado a público pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. CNAE: 4110.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La información relacionada con el gobierno corporativo y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad www.nextpointsocimi.com.

Sociedades Dependientes

Las filiales o sociedades dependientes son:

Denominación social y domicilio social	Fecha constitución	Objeto social	Participación	Capital social
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
NPCAP 1, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
NPCAP 2, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00

Los cambios de domicilio social de las sociedades participadas se encuentran en la misma situación que la de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI.

Régimen de SOCIMI

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, viviendas turísticas y residencias geriátricas, mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante del grupo NEXTPOINT empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), con un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas, que asciende a 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

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

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

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

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

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI 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.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, 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 SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo
El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier 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 (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS).

En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan desde julio de 2020 en el BME Growth (anteriormente denominado MAB).

- Obligación de información.
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán 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 la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El 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 socios 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.

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 tal condición supondrá que la SOCIMI 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 SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación dentro del periodo establecido legalmente.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. del ejercicio 2020, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 24 de marzo de 2021 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco Normativo

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al 31 de diciembre de 2021 son las primeras confeccionadas bajo IFRS y son las primeras que el Grupo presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y especialmente de acuerdo con la NIIF 1. “Adopción de las NIIF por primera vez”, y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIFUE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección de la Sociedad Dominante que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.7 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Consolidados.

Dado que las cuentas anuales consolidadas al cierre del presente ejercicio son las primeras que se presentan bajo NIIF-UE, también se han reexpresado con el mismo criterio los saldos comparativos referentes al ejercicio 2020 cerrado a 31 de diciembre de 2020. Por tanto, los saldos comparativos referentes al ejercicio anterior se consideran no auditados al no ser los mismos principios contables.

Por lo que, a continuación, se incluye la conciliación del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020:

Activo	31/12/2020- PGC	AJUSTES	31/12/2020-NIIF
A) ACTIVO NO CORRIENTE	23.535.519,11	2.327.336,99	25.862.856,10
I. Inmovilizado intangible	2.016,00	0,00	2.016,00
5. Aplicaciones Informáticas	2.016,00	0,00	2.016,00
II. Inmovilizado material	421.738,02	0,00	421.738,02
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	21.738,02	0,00	21.738,02
3. Anticipos del inmovilizado	400.000,00	0,00	400.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	22.392.663,01	2.327.336,99	24.720.000,00
1. Terrenos	10.831.572,10	2.519.667,90	13.351.240,00
2. Construcciones	11.561.090,91	-192.330,91	11.368.760,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	719.102,08	0,00	719.102,08
5. Otros activos financieros	719.102,08	0,00	719.102,08
B) ACTIVO CORRIENTE	5.251.787,14	0,00	5.251.787,14
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	970.775,11	0,00	970.775,11
1. Clientes por ventas y prest. servicios	27.230,25	0,00	27.230,25
b) Clientes por ventas y prest.servicios CP	27.230,25	0,00	27.230,25
3. Deudores varios	324.680,48	0,00	324.680,48
6. Hacienda pública deudora	618.864,38	0,00	618.864,38
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	4.281.012,03	0,00	4.281.012,03
1. Tesorería	4.281.012,03	0,00	4.281.012,03
TOTAL ACTIVO (A+B)	28.787.306,25	2.327.336,99	31.114.643,24

Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2020- PGC	NIIF-2020	31/12/2020-NIIF
A) PATRIMONIO NETO	1.259.786,49	2.327.336,99	3.587.123,48
A-1) Fondos propios	1.259.786,49	2.327.336,99	3.587.123,48
I. Capital	5.042.611,00	0,00	5.042.611,00
1. Capital escriturado	5.042.611,00	0,00	5.042.611,00
II. Prima de emisión	180.565,45	0,00	180.565,45
III. Reservas	-13.016,52	31.956,99	18.940,47
2. Otras reservas	-13.016,52	31.956,99	18.940,47
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-208.782,00	0,00	-208.782,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.716.490,65	1.379.772,20	-336.718,45
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	-1.716.490,65	1.379.772,20	-336.718,45
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado	-2.025.100,79	915.607,80	-1.109.492,99
B) PASIVO NO CORRIENTE	25.070.484,76	0,00	25.070.484,76
II. Deudas a largo plazo	25.070.484,76	0,00	25.070.484,76
2. Deudas con entidades de crédito	6.110.684,76	0,00	6.110.684,76
5. Otros pasivos financieros	18.959.800,00	0,00	18.959.800,00
C) PASIVO CORRIENTE	2.457.035,00	0,00	2.457.035,00
III. Deudas a corto plazo	1.971.338,45	0,00	1.971.338,45
2. Deudas con entidades de crédito	322.320,73	0,00	322.320,73
5. Otros pasivos financieros	1.649.017,72	0,00	1.649.017,72
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	485.696,55	0,00	485.696,55
3. Acreedores varios	424.304,35	0,00	424.304,35
4. Remuneraciones pendientes de pago	8.873,75	0,00	8.873,75
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	52.518,45	0,00	52.518,45
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	28.787.306,25	2.327.336,99	31.114.643,24

Los ajustes realizados en inversiones inmobiliarias se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, habiéndose imputado el beneficio o pérdida resultante en los resultados del ejercicio 2020. Del análisis de los impactos de la NIIF 16 se considera que el impacto no es significativo.

La conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2020:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/12/2020-PGC	IFRS-2020	31/12/2020-IFRS
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	390.635,72	0,00	390.635,72
b) Prestaciones de servicios	390.635,72	0,00	390.635,72
3. Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado	0,00	29.772,71	29.772,71
6. Gastos de personal	-270.576,51	0,00	-270.576,51
a) Sueldos, salarios y asimilados	-220.463,91	0,00	-220.463,91
b) Cargas Sociales	-50.112,60	0,00	-50.112,60
7. Otros gastos de explotación	-861.462,51	0,00	-861.462,51
a) Servicios exteriores	-834.089,36	0,00	-834.089,36
b) Tributos	-27.373,15	0,00	-27.373,15
8. Amortización del inmovilizado	-83.192,10	82.956,82	-235,28
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmov.	60.650,28	-60.650,28	0,00
12. Variación de las inversiones inmobiliarias	0,00	863.528,55	863.528,55
13. Otros Resultados	-1,63	0,00	-1,63
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-763.946,75	915.607,80	151.661,05
14. Ingresos financieros	1.259,97	0,00	1.259,97
b) De terceros	1.259,97	0,00	1.259,97
15. Gastos financieros	-1.262.414,01	0,00	-1.262.414,01
a) Empresas del grupo	-7.751,74	0,00	-7.751,74
b) Por deudas con terceros	-1.254.662,27	0,00	-1.254.662,27
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-1.261.154,04	0,00	-1.261.154,04
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-2.025.100,79	915.607,80	-1.109.492,99
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.	-2.025.100,79	915.607,80	-1.109.492,99
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	-2.025.100,79	915.607,80	-1.109.492,99
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-2.025.100,79	915.607,80	-1.109.492,99
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00	0,00

Los ajustes realizados en "Variación de las inversiones inmobiliarias", "Amortización del Inmovilizado" y "Deterioro y resultado por enajenaciones inmov." se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, mencionado anteriormente. Del análisis de los impactos de la NIIF 16 se considera que el impacto no es significativo.

El impacto de la aplicación de la normativa IFRS en los estados financieros del ejercicio 2019 conceptualmente es la misma que la indicada anteriormente para el ejercicio 2020, con el siguiente impacto en euros resumido por partidas en las cifras del ejercicio 2019:

BALANCE DE SITUACIÓN

Activo	31/12/2019-PGC	IFRS-2019	31/12/2019-IFRS
A) ACTIVO NO CORRIENTE	19.684.941,51	1.383.491,88	21.068.433,39
III. Inversiones inmobiliarias	18.293.508,12	1.383.491,88	19.677.000,00
1. Terrenos	9.843.966,65	633.704,55	10.477.671,20
2. Construcciones	8.449.541,47	749.787,33	9.199.328,80

Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2019-PGC	IFRS-2019	31/12/2019-IFRS
A) PATRIMONIO NETO	-1.666.507,17	1.383.491,88	-283.015,29
A-1) Fondos propios	-1.666.507,17	1.383.491,88	-283.015,29
III. Reservas	-13.016,52	3.719,68	-9.296,84
2. Otras reservas	-13.016,52	3.719,68	-9.296,84
VI. Rdo. del ejercicio del grupo consolidado	-1.624.823,80	1.379.772,20	-245.051,60

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/12/2019-PGC	IFRS-2019	31/12/2019-IFRS
8. Amortización del inmovilizado	-32.349,52	28.237,31	-4.112,21
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmov.	-271.208,15	271.208,15	0,00
12. Variación de las inversiones inmobiliarias	0,00	1.080.326,74	1.080.326,74
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-887.443,37	1.379.772,20	492.328,83
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-1.624.823,80	1.379.772,20	-245.051,60
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OP. CONTIN.	-1.624.823,80	1.379.772,20	-245.051,60
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	-1.624.823,80	1.379.772,20	-245.051,60
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-1.624.823,80	1.379.772,20	-245.051,60

La conciliación del Estado de Flujos de Efectivo consolidado del ejercicio 2020:

	EJERCICIO 2020 - PGC	AJUSTE IFRS	EJERCICIO 2020 - IFRS
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-2.025.100,79	915.607,80	-1.109.492,99
2. Ajustes del resultado	1.283.695,86	-915.607,80	368.088,06
a) Amortización del inmovilizado (+)	83.192,10	-82.956,82	235,28
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-60.650,28	60.650,28	0,00
g) Ingresos financieros (-)	-1.259,97	0,00	-1.259,97
h) Gastos financieros (+)	1.262.414,01	0,00	1.262.414,01
j) Variación de valor razonable inv. inmobiliarias (+/-)	0,00	-893.301,26	-893.301,26
3. Cambios en el capital corriente	526.981,70	0,00	526.981,70
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	249.828,86	0,00	249.828,86
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	277.152,84	0,00	277.152,84
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-1.261.154,04	0,00	-1.261.154,04
a) Pago de intereses (-)	-1.262.414,01	0,00	-1.262.414,01
c) Cobro de intereses (+)	1.259,97	0,00	1.259,97
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	-1.475.577,27	0,00	-1.475.577,27
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	-3.873.119,42	0,00	-3.873.119,42
b) Inmovilizado intangible	-336,00	0,00	-336,00
c) Inmovilizado material	-402.232,61	0,00	-402.232,61
d) Inversiones inmobiliarias	-3.183.536,73	0,00	-3.183.536,73
e) Otros activos financieros	-287.014,08	0,00	-287.014,08
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	-3.873.119,42	0,00	-3.873.119,42
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	4.951.394,45	0,00	4.951.394,45
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	5.160.176,45	0,00	5.160.176,45
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	-208.782,00	0,00	-208.782,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.	3.873.977,22	0,00	3.873.977,22
a) Emisión	4.555.459,87	0,00	4.555.459,87
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.385.000,00	0,00	2.385.000,00
5. Otras deudas (+)	2.170.459,87	0,00	2.170.459,87
b) Devolución y amortización de:	-681.482,65	0,00	-681.482,65
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-174.358,53	0,00	-174.358,53
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-507.124,12	0,00	-507.124,12
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	8.825.371,67	0,00	8.825.371,67
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	3.476.674,98	0,00	3.476.674,98
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	804.337,05	0,00	804.337,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.281.012,03	0,00	4.281.012,03
Diferencia	3.476.674,98	0,00	3.476.674,98

Los ajustes realizados en "Amortización del Inmovilizado", "Correcciones valorativas por deterioro" y "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar las inversiones inmobiliarias según lo previsto en la NIC 40, mencionada anteriormente.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 han sido obtenidas de los registros contables del Grupo y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2021.

Las presentes cuentas anuales consolidadas son sometidas a auditoría de cuentas.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas.

2.5 Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivos consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio 2020.

Tal y como se indica en los apartados anteriores, las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 se presentan de acuerdo con la normativa internacional NIIF-UE y no siguiendo PGC o NOFCAC como en ejercicios previos al 2021. Los saldos comparativos del ejercicio 2020 informados en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido expresados con criterios de normativa internacional NIIF-UE.

Al final del apartado 2.1 de la Nota 2 de Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se indica la conciliación para todos los estados y saldos comparativos del ejercicio 2020 que han sido reexpresados indicando el saldo según normativa Plan General Contable y NOFCAC inicial, según criterio vigente (PGC-NOFCAC) para el ejercicio 2020, los ajustes realizados y el saldo final según normativa internacional NIIF-UE, reexpresado para el ejercicio 2020.

2.6 Adopción de las NIIF

Las políticas contables adoptadas en la preparación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas que, en su caso, han sido consideradas por el Grupo son:

(1) Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que se detallan a continuación:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria en ejercicios anuales iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones de las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 . Reforma de los tipos de interés de referencia - Fase 2 (publicada en agosto de 2020)	Modificaciones de las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 en relación con la reforma de los tipos de interés (Fase 2).	1 de enero de 2021
Modificaciones de la NIIF 4. Aplazamiento de la aplicación de la NIIF 9 (publicada en junio de 2020)	Aplazamiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 16. Mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19 (publicadas en marzo de 2021)	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19.	1 de abril de 2021 (*)

(*) Aplicación anticipada permitida.

(2) Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las Cuentas Anuales adjuntas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria en ejercicios anuales iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones de la NIIF 3. Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual (publicada en mayo de 2020)	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificaciones de la NIIF 16. Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020)	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020)	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 (publicada en mayo de 2020)	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea

Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020)	Aclaraciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
Modificaciones de la NIC 1 - Presentación de políticas contables (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser presentada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimación contable (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción (publicada en mayo de 2021)	Aclaraciones sobre la forma en que las entidades deben reconocer el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros - Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9. Comparación de la información (publicada en diciembre de 2021)	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las compañías de seguros que cumplan con la NIIF 17 y la NIIF 9 al mismo tiempo por primera vez.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017 y en junio de 2020 las modificaciones)	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

El Grupo aplicará las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones cuando las mismas hayan sido ratificadas y adoptadas, según el caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han valorado el posible efecto de la aplicación de estas normas en el futuro y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.



2.7 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene anualmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante realiza una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante determina el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Dirección de la Sociedad Dominante determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes, básicamente:

Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

En la nota 8 se detallan las valoraciones aplicadas a cada inversión inmobiliaria para presentarlas a valor de mercado.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales e intangibles

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material

La Dirección de la Sociedad Dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material.

2. Desequilibrio patrimonial. Si bien las pérdidas consolidadas registradas en ejercicios anteriores motivaron que el patrimonio neto se situara al cierre de ejercicio 2020 inferior al capital social, con el resultado de este ejercicio se obtiene un patrimonio neto superior al capital y el Grupo formula las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento. Además, el Grupo dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 26,4 millones de euros de principal (18,6 millones de euros de principal a 31 de diciembre de 2020). Tal y como se indica en la nota 13.5, estos préstamos son considerados mayor valor del Patrimonio Neto a efectos de su valoración.
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
5. El efecto del COVID-19 en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

La pandemia de coronavirus o COVID-19 no ha tenido un efecto relevante en el negocio, la situación financiera o los resultados de explotación del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y, por lo tanto, no ha repercutido de forma significativa en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021. Su evolución futura es de moderado optimismo por la campaña de vacunación y la evolución de la pandemia en los últimos meses.

El impacto de la pandemia no ha afectado a los activos en rentabilidad y sí a aquellos que requieran obras de rehabilitación para su futuro arrendamiento suponiendo un retraso en la ejecución de las mismas y, por tanto, en su puesta en explotación:

Ribera 3, Valencia
Virgen 24 y 28, Valencia
San Cristobal 7, Valencia
Pie de la Cruz, 14 Valencia

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

El Grupo ha recibido préstamos ICO por importe total de 505 miles de euros (380 miles de euros en el ejercicio anterior) y ha solicitado carencia de hasta 2 años, para mejorar la liquidez puntual de éste.

6. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
7. Empresa en funcionamiento

El Grupo acumula pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha y salida a cotización de la Sociedad Dominante, pero con el actual plan de negocios se prevé, y así está siendo, que esta situación se revierta, actualmente las plusvalías de los inmuebles impactan de forma muy positiva en el resultado del ejercicio por aplicación de la NIC-40. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición. Las plusvalías se ven reflejadas en la información financiera en el presente ejercicio 2021 al pasar a informar con criterios NIIF-UE en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas. También se reflejan en las cifras comparativas.

El Fondo de maniobra a fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas es negativo, pero si no se consideran los intereses devengados a corto plazo por préstamos participativos a más de un año, el diferencial entre el activo y pasivo corriente es positivo y no negativo, hecho por el cual, no se estima que sea un hecho que pueda afectar de forma relevante al Grupo.

A pesar de que las estimaciones se han producido sobre la base de la mejor información disponible a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) posteriormente, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva conforme a lo establecido en la NIC 8 (ver nota 20 de Hechos posteriores).

2.8 Estimación del valor razonable

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

2.9 Agrupación de partidas

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

2.10 Cambios en estimaciones y criterios contables

Como se ha comentado en apartados anteriores, estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al 31 de diciembre de 2021 son las primeras confeccionadas bajo IFRS y son las primeras que el Grupo presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por lo que existen cambios en los criterios contables aplicados respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Básicamente, en lo que se refiere a la valoración de las inversiones inmobiliarias que en virtud de la aplicación de la NIC-40 pasan a valorarse por su valor de mercado y el impacto de las plusvalías o minusvalías se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

2.11 Corrección de errores contables

No existen errores en las cifras comparativas.

2.12 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de las cuentas anuales consolidadas, ya que todas las sociedades del Grupo cierran a 31 de diciembre de cada ejercicio.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a las Sociedades Dependientes, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de éstas, además de todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas que se deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación ni diferencia negativa de consolidación, debido a que las Sociedades Dependientes han sido constituidas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo. Por tanto, la toma de control se produce en el mismo momento de la constitución de las Sociedades Dependientes.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas. No existen cambios en el perímetro de consolidación respecto el ejercicio anterior, a excepción de las nuevas sociedades constituidas en el presente ejercicio que son propiedad al 100% de la Sociedad Dominante del Grupo.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2021 ha decidido traspasar el resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, que ascendió a 669.314,58 euros de pérdidas (beneficios por importe de 43.803,80 euros en el ejercicio anterior), a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente 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 de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
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 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios 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.

Dadas las pérdidas que acumula el Grupo no existen dividendos a cuenta.

Las pérdidas del Grupo del ejercicio 2020, bajo criterio IFRS, que ascendieron a 1.109.492,99 euros (245.051,60 euros de pérdidas en el ejercicio anterior) han sido traspasadas a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades, con la excepción de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente que no son activo según la normativa contable vigente para la Sociedad Dominante del Grupo. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto

El capital social y el resto de partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dependiente del Grupo.

5.3 Operaciones y saldos del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

5.4 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

5.5 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	3
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

5.6 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o 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.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación (desarrollos). Para los inmuebles que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el coste los gastos financieros devengados antes de su puesta en condiciones de funcionamiento, si cumplen con los requisitos para su capitalización. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable al final del período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la Nota 8.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16.

Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Se han realizado trabajos del Grupo para sus inversiones inmobiliarias por importe de 375,6 miles de euros (29,6 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

5.7 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones por pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

5.8 Arrendamientos

a) El Grupo como arrendatario

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

No existen arrendamientos relevantes que deban de ser activados.
No existen contratos de leasing firmados.

b) El Grupo como arrendador

Los ingresos por alquileres de arrendamientos operativos se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costes directos iniciales incurridos al negociar y organizar un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

No existen contratos de arrendamiento financiero.

5.9 Instrumentos financieros

5.9.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: se incluyen en esta categoría los activos financieros que, no siendo derivados, tienen una fecha de vencimiento fijada y cuyos pagos son de cuantía fija o determinable, y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento.
- c) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimientos se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo da 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, el Grupo no da de baja los activos financieros, y 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.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación las cuentas anuales consolidadas. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance de situación consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance de situación consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.9.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.9.3 Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio propio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de la operación. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se registran directamente contra el patrimonio propio como menores reservas o en la cuenta de explotación, según proceda.

5.10 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley 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 sobre Sociedades. 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 SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizado el período de dos años, dado que con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB).

5.11 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

5.13 Gastos de personal: compromisos por pensiones e indemnizaciones por despido

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.14 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

- a) 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.
- b) 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas 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 de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

5.16 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.17 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.18 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios durante el presente ejercicio ni el anterior.

5.19 Estado de flujos de efectivo consolidado

El Estado de flujos de efectivo consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Éste proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

El Grupo no opera habitualmente con divisas.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

6.3 Riesgo de Liquidez: El Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra. En el presente ejercicio el fondo de maniobra es puntualmente negativo, no obstante, si no consideramos los intereses devengados a corto plazo por préstamos participativos a más de un año, el diferencial entre el activo y pasivo corriente es positivo.

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que le Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6.4 Riesgo Fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31-12-2021
SALDO INICIAL BRUTO	426.085,51
(+) Entradas	1.101.863,35
(+/-) Traspasos	-400.000,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.127.948,86

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31-12-2021
SALDO INICIAL BRUTO	4.347,49
(+) Aumento dotaciones	11.975,61
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	16.323,10

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	1.111.625,76
--	---------------------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	961.777,60
(+) Entradas	402.232,61
(+/-) Traspasos	-937.924,70
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	426.085,51

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	4.112,21
(+) Aumento dotaciones	235,28
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.347,49

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	421.738,02
--	-------------------

Al 31 de diciembre de 2021 todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No se han activado costes financieros, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

En el apartado de anticipos de inmovilizado se incluyen los anticipos para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2021 se incluyen los anticipos pagados por la sociedad dependiente NPCAP 2, S.L.U por importe de 1.100.000,00 euros, en concepto de arras para la adquisición de un inmueble.

En el ejercicio anterior el importe de anticipos correspondía a VIV BUILDINGS 5, S.L.U por importe de 400.000,00 euros en concepto de arras para la adquisición de un inmueble en enero del 2021.

El total del epígrafe de anticipos de inmovilizado por ejercicios asciende a 1.100.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021 y a 400.000,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31-12-2021
SALDO INICIAL BRUTO	24.720.000,00
(+) Entradas	22.615.798,56
(+/-) Traspasos	400.000,00
(-) Salidas	0,00
(+) Ajustes IFRS - Rev. Det y amort.	325.471,68
(+) Variación de valor razonable	2.528.875,76
SALDO FINAL BRUTO	50.590.146,00

VALOR NETO CONTABLE INVERSIONES INMOBILIARIAS	50.590.146,00
--	----------------------

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2020 PGC	Ajuste NIIF-2020	Importe a 31/12/2020 IFRS
SALDO INICIAL BRUTO	18.596.673,26	0,00	18.596.673,26
(+) Entradas	3.183.536,73	0,00	3.183.536,73
(+/-) Traspasos	937.924,70	0,00	937.924,70
(+) Revalorizaciones	0,00	2.001.865,31	2.001.865,31
SALDO FINAL BRUTO	22.718.134,69	2.001.865,31	24.720.000,00

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2020 PGC	Ajuste NIIF-2020	Importe a 31/12/2020 IFRS
SALDO INICIAL BRUTO	31.956,99	-31.956,99	0,00
(+) Aumento dotaciones	82.956,82	-82.956,82	0,00
SALDO FINAL BRUTO	114.913,81	-114.913,81	0,00

Movimientos del deterioro de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2020 PGC	Ajuste NIIF-2020	Importe a 31/12/2020 IFRS
SALDO INICIAL BRUTO	271.208,15	-271.208,15	0,00
(+) Aumento dotaciones	210.557,87	-210.557,87	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-271.208,15	271.208,15	0,00
SALDO FINAL BRUTO	210.557,87	-210.557,87	0,00

VALOR NETO CONTABLE INVERSIONES INMOBILIARIAS	22.392.663,01	2.327.336,99	24.720.000,00
--	----------------------	---------------------	----------------------

Al 31 de diciembre de 2021 todos los inmuebles considerados Inversiones inmobiliarias se encuentran debidamente asegurados.

Al 31 de diciembre de 2021 se han activado costes financieros por importe de 890 miles de euros, según el siguiente detalle por sociedades (en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no se activaron costes financieros):

Sociedad propietaria	A 31/12/2021	A 31/12/2020
REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	179.567,98	0,00
REIT RIBERA, SLU	405.496,92	0,00
REIT VIRGEN, SLU	234.894,77	0,00
LEPANTO ALBERIQUE, SLU	69.903,78	0,00
TOTAL	889.863,45	0,00

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No se han producido bajas durante el ejercicio 2021 ni 2020.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a (en euros):

CONCEPTO	2021	2020
TERRENOS	16.265.144,85	13.351.240,00
CONSTRUCCIÓN	34.325.001,15	11.368.760,00
TOTAL	50.590.146,00	24.720.000,00

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2021 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre. La actualización a valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha realizado en base a la valoración por RICS a 31 de diciembre de 2021 (las cifras están expresadas en euros):

Dirección	Fecha de adquisición	Sociedad propietaria	COSTE ADQUISICIÓN		Total Coste Adquisición	Valor tasación
			Valor del terreno	Valor de la construcción		
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	01/10/2018	REIT PAMPLONA 59, SLU	505.030,46	1.112.856,01	1.617.886,47	1.850.000,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)	05/10/2018	REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	1.458.048,16	652.608,32	2.110.656,48	1.400.000,00
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	15/02/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	684.553,00	1.215.418,60	1.899.971,60	2.130.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	13/03/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	592.283,97	1.195.313,02	1.787.596,99	2.365.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble)	18/06/2019	REIT RIBERA, SLU	3.713.285,78	3.114.012,67	6.827.298,45	7.780.000,00
Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,73	626.874,07	1.183.625,80	1.070.000,00
Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,42	725.748,60	1.282.500,02	1.070.000,00
Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble)	16/10/2019	REIT VIRGEN, SLU	518.079,58	662.292,09	1.180.371,67	500.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	308.079,06	545.477,04	853.556,10	1.450.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	278.249,32	1.138.260,65	1.416.509,97	1.820.000,00
Varsovia, 16 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	485.857,07	459.134,94	944.992,01	1.730.000,00
Varsovia, 18 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	246.152,05	420.872,22	667.024,27	
C/ Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	23/07/2020	VIV BUILDINGS 3, SLU	927.780,73	1.183.011,98	2.110.792,71	2.210.000,00
Barcelona, 116 Gerona	22/01/2021	VIV BUILDINGS 4, SLU	937.193,64	5.245.954,87	6.183.148,51	7.715.146,00
C/ Tordera, 2 Mataró	18/06/2021	VIV BUILDINGS 5, SLU	613.298,41	3.467.196,67	4.080.495,08	5.200.000,00
Circuit de llac S/N Muro Beach	12/07/2021	NP CAP 1, SLU	3.087.641,97	6.344.358,03	9.432.000,00	12.300.000,00
TOTALES			15.469.036,35	28.109.389,78	43.578.426,13	50.590.146,00

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Gesvalt).

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

La rentabilidad aplicada por segmentos es:

Segmento	Mínima	Máxima
Hotelero	4,25%	5,60%
Geriátrico	4,95%	5,26%
Residencial-vivienda turística	1,86%	6,08%

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2021 de una variación del 0,25% en ("exit yield"), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 52.361 miles de euros.

- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 48.958 miles de euros.

Los inmuebles propiedad de las siguientes sociedades son los que actualmente se encuentran arrendados:

- REIT PAMPLONA 59, S.L.U.
 - LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U
 - VIV BUILDINGS 1, S.L.U.
 - VIV BUILDINGS 3, S.L.U.
 - VIV BUILDINGS 4, S.L.U.
 - VIV BUILDINGS 5, S.L.U
 - NP CAP 1, S.L.U
- a) Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 1.164.882,70 euros a 31 de diciembre de 2021 (388.119,40 euros a 31 de diciembre de 2020).
- c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 585.722,75 euros durante el ejercicio 2021 (125.114,86 euros a 31 de diciembre de 2020).
- d) Existen bienes con garantía real, según el siguiente detalle:

INMUEBLE HIPOTECADO	TOTAL EUROS
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	800.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (*)	4.190.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	1.740.000,00
Varsovia, 16 Barcelona	
Varsovia, 18 Barcelona	
Virgen, 24 Valencia (**)	2.200.000,00
Virgen, 26 Valencia (**)	
Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	1.180.000,00
C/ Tordera, 2 Mataró	2.268.000,00
Barcelona, 116 Gerona	2.200.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	760.000,00
Circuit de llac S/N Muro Beach	4.595.000,00
TOTAL	19.933.000,00

(*) Si bien el préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 es de 2,65 millones de euros: este préstamo se irá disponiendo contra certificaciones cuando empiecen las obras.

(**) Si bien el préstamo total firmado es de 2,2 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 es de 700 mil euros: el tramo pendiente de este préstamo se irá disponiendo en función de las certificaciones de obras.

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 por préstamos hipotecarios asciende a 15.572.585,22 euros a largo plazo (5.738.503,50 euros en el ejercicio anterior) y a 695.453,66 euros a corto plazo (227.397,37 euros en el ejercicio anterior).

La variación de valor razonable que ha impactado en la cuenta de resultados del presente ejercicio ha sido de 2.528.875,76 euros (863.528,55 euros en el ejercicio anterior).

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31-12-2021
SALDO INICIAL BRUTO	2.016,00
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.016,00
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.016,00

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31-12-2020
SALDO INICIAL BRUTO	1.680,00
(+) Entradas	336,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.016,00
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.016,00

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual, aunque en el presente ejercicio aún no se ha iniciado su amortización ya que su puesta en marcha total no es hasta el ejercicio 2022.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

10. ARRENDAMIENTOS

El Grupo no tiene contratos de leasing como tales.

En referencia a los ingresos por arrendamientos:

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida no superior a los 10 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	a 31.12.2021 (Euros)	a 31.12.2020 (Euros)
Hasta 1 año	1.958.321,43	436.479,84
Más de 1 año hasta 5 años	8.251.112,99	1.773.998,71
Más de 5 años	8.719.685,07	5.192.695,31
TOTAL	18.929.119,49	7.403.173,86

El cuadro anterior muestra las cuotas comprometidas con terceros mediante contrato durante el periodo mínimo obligatorio, sin perjuicio de que su reflejo contable difiera por aplicación de una normativa contable. Es el caso del contrato suscrito en VIV BUILDINGS 5, S.L.U con el arrendatario de su inmueble, en el que se establece distintas rentas durante los 4 primeros años. Se ha procedido a calcular una linealización de la renta comprometida durante el periodo mínimo obligatorio de 10 años, ajustando la diferencia de la renta en una cuenta de pasivo, según el siguiente detalle:

Año	Ajuste en pasivo
2021	51.444,25
2022	78.921,26
2023	86.253,10
2024	93.731,58
2025	-55.592,99
2026	-50.951,44
2027	-50.951,44
2028	-50.951,44
2029	-50.951,44
2030	-50.951,44
Total	0,00

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

El Grupo no tiene gastos por arrendamientos relevantes, en el contexto de las cuentas anuales consolidadas que deban de activarse según lo establecido en la NIIF-16.

11. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2021	Importe 2021	Importe 2021
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	1.210.554,18
TOTAL	0,00	0,00	1.210.554,18

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	706.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	13.102,08
TOTAL	0,00	0,00	719.102,08

Los activos financieros clasificados a largo plazo corresponden a Fianzas constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, además de seis imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT Pamplona) con vencimiento el 6 de mayo de 2022 prorrogable de forma tácita), por importe de 349.000 euros (REIT Ribera) con vencimiento el 14 de octubre de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 128.000 euros (VIV BUILDINGS 3, S.L.U.) con vencimiento el 20 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 150.000 euros (REIT Virgen) con vencimiento el 26 de febrero de 2023 (prorrogable de forma tácita), por importe de 64.000 euros (LEPANTO ALBERIQUE) con vencimiento en el 22 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), y por importe de 195.000 euros (NP CAP 1) con vencimiento el 12 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), todos como prendas de préstamos bancarios y hipotecarios.

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2021	Importe 2021	Importe 2021
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	1.152.992,80
TOTAL	0,00	0,00	1.152.992,80

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	351.910,73
TOTAL	0,00	0,00	351.910,73

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

El importe de la tesorería asciende a 1.743.767,77 euros a 31 de diciembre de 2021 (4.281.012,03 euros a 31 de diciembre de 2020).

12 PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2021	Importe 2021	Importe 2021
Débitos y partidas a pagar	15.970.293,90	0,00	30.683.079,75
TOTAL	15.970.293,90	0,00	30.683.079,75

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Débitos y partidas a pagar	6.110.684,76	0,00	18.959.800,00
TOTAL	6.110.684,76	0,00	18.959.800,00

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2021	Importe 2021	Importe 2021
Débitos y partidas a pagar	796.223,97	0,00	3.873.144,32
TOTAL	796.223,97	0,00	3.873.144,32

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2020	Importe 2020	Importe 2020
Débitos y partidas a pagar	322.320,73	0,00	2.082.195,82
TOTAL	322.320,73	0,00	2.082.195,82

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	796.223,97	1.894.610,94	1.825.184,14	1.777.888,36	1.509.655,90	8.962.954,57	16.766.517,87
Acreeedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas	290.717,32	0,00	0,00	0,00	0,00	51.944,25	342.661,57
Otras deudas - préstamos participativos	2.985.866,28	3.147.100,00	15.876.000,00	0,00	11.608.035,50	0,00	33.617.001,78
Acreeedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros acreeedores	596.560,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	596.560,72
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.669.368,29	5.041.710,94	17.701.184,14	1.777.888,36	13.117.691,40	9.014.898,82	51.322.741,94

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de Inversiones inmobiliarias.

En el presente ejercicio el Grupo también tiene formalizados 3 préstamos ICO por un importe total de 505 miles de euros (380 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

El tipo de interés medio ponderado de endeudamiento bancario es el de mercado es el 2,60%, que oscila entre un 1,5% y un 2,75% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

Existen fianzas recibidas a largo plazo por importe de 500 euros (97.700 euros en el ejercicio anterior) y 290.717,32 euros a corto plazo (7.700 euros en el ejercicio anterior).

En la partida de Otras deudas, se incluyen a corto plazo las fianzas recibidas con vencimiento inferior a un año y a largo plazo las fianzas recibidas (cuyos vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años) más el ajuste de linealización de rentas del contrato de alquiler de VIV BUILDINGS 5, S.L.U mencionado en la nota 10 por importe de 51.444,25 euros.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

El Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que la mayoría son préstamos participativos. No obstante, algunos de los préstamos incorporan también parte del principal que corresponde a préstamo ordinario (no participativo), en cuyo caso se ha desglosado específicamente en cada cuadro. El detalle es el siguiente:

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI360 PIE CRUZ 14 LP	
LIMITE	2.250.000	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	05/10/2023	
SALDO A LARGO PLAZO	2.244.600,00	2.244.600,00
SALDO A CORTO PLAZO	580.746,09	580.746,09
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	179.567,98	179.567,98

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019, aunque la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 05/10/2018.

Para REIT PAMPLONA 59, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019 (a)	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	
LIMITE	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	01/04/2022 (*)	
SALDO A LARGO PLAZO	902.500,00	902.500,00
SALDO A CORTO PLAZO	143.116,80	143.116,80
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	54.149,97	54.149,97

(a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/10/2018.

(*) 1 año de prórroga

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 RIBERA LP	
LIMITE	5.952.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	18/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	5.952.000,00	5.952.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	905.940,18	905.940,18
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	357.120,01	357.120,01

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2019.

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	18/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI360 LEP 28 ALB 10 LP	
LIMITE	2.544.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	15/03/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	2.544.000,00	2.544.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	432.208,35	432.208,35
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	152.639,95	152.639,95

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 18/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 15/03/2019.

Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 VIRGEN 24 28 LP	
LIMITE	3.696.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	16/10/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	3.696.000,00	3.696.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	550.135,08	550.135,08
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	221.759,92	221.759,92

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 16/10/2019.

Para VIV BUILDINGS 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 VOSTRA YR 1 LTD	
LIMITE	2.400.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	18/11/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	2.340.000,00	2.340.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	10.395,64	10.395,64
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	140.399,99	140.399,99

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/11/2019.

Para VIV BUILDINGS 3, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA DE FORMALIZACIÓN	26/12/2020	26/12/2020	
PRESTAMISTA	ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P.	ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P.	
LIMITE	788.000,00	556.000,00	1.344.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 3,177% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	28/12/2025	28/12/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	788.000,00	556.000,00	1.344.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	25.314,37	0,00	25.314,37
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	25.039,95	55.114,81	80.154,76

La fecha de formalización del préstamo (participativo y ordinario) fue el 26/12/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 28/12/2020. El 31/03/2021 se formalizó una novación del préstamo en 2, uno participativo y otro ordinario.

Para VIV BUILDINGS 4, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	16/06/2021	16/06/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	
LIMITE	2.810.000,00	1.197.040,00	
TIPO INTERÉS	fijo 7,15% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	18/06/2026	18/06/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	2.810.000,00	1.197.040,00	4.007.040,00
SALDO A CORTO PLAZO	110.195,84	0,00	110.195,84
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	109.539,94	65.263,26	174.803,20

El presente préstamo es parte participativo, parte préstamos ordinario.

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 16/06/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2021.

Para VIV BUILDINGS 5, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	01/03/2021	01/03/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	
LIMITE	1.340.000,00	772.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6,85% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	22/01/2026	22/01/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	1.340.000,00	590.995,50	1.930.995,50
SALDO A CORTO PLAZO	81.451,21	0,00	81.451,21
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	81.451,21	59.067,33	140.518,54

El presente préstamo es parte participativo, parte préstamos ordinario.

Para NP CAP 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/07/2021	12/07/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	
LIMITE	3.860.000,00	1.810.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	18/06/2036	18/06/2036	
SALDO A LARGO PLAZO	3.860.000,00	1.810.000,00	5.670.000,00
SALDO A CORTO PLAZO	146.362,72	0,00	146.362,72
INTERESES EJERCICIO 31/12/21	146.362,74	85.789,03	232.151,77

El presente préstamo es parte participativo, parte préstamos ordinario.

Los intereses devengados de los préstamos anteriores se encuentran clasificados en el Pasivo corriente del balance de situación, por devengarse anualmente, no obstante, su exigibilidad se hará efectiva al vencimiento de cada uno de los préstamos. La totalidad de la deuda clasificada al corto plazo corresponde a los intereses devengados por la parte de los préstamos que son participativos. Los intereses devengados de los préstamos ordinarios se liquidan cada año.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 (elevado a público el 3 de abril de 2020) de la Sociedad Dominante se acordó aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 euros. Estas nuevas acciones son emitidas sin prima de emisión.

Con fecha 28 de abril de 2020 (elevado a público el 30 de abril de 2020) se procedió a ampliar el capital por importe de 449.808 euros, fijando el capital social en la cuantía de 950.000 euros. Estas nuevas acciones son emitidas con prima de emisión de 4.273.176,45 euros.

La Junta de Accionistas del 13 de mayo de 2020 (elevado a público el 14 de mayo de 2020) se acordó aumentar el capital social 4.092.611 euros, con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5.30801 euros, fijando el capital social en 5.042.611 euros.

Por tanto, el capital social a 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 de NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A asciende a un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

Las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial.

Al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	17,95%
Ofer Lior	13,16%
Liron Sason	13,16%

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 10 de enero de 2022 en el BME Growth.

13.2 Prima de emisión

Tras las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad Dominante se ha generado una prima de emisión de 180.565,45 euros.

13.3 Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020 (*)
OTRAS RESERVAS	375.157,47	18.940,47
TOTAL RESERVAS	375.157,47	18.940,47

(*) Cifras reexpresadas a normativa internacional NIIF-UE, ver Nota 2.

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dividendos

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos. Caso de procederse a su reparto se realizaría según el criterio descrito en la Nota 4, apartado de Limitaciones a la distribución de dividendos.

13.4 Acciones propias

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	0	0,00
ADICIONES - 8 de julio 2020	19.884	208.782,00
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	19.884	208.782,00
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021	19.884	208.782,00
ADICIONES	6	63,00
RETIROS	-628	-6.856,50
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.262	201.988,50

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2021 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2021 las acciones representan un 2,03% del capital social.

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

13.5 Cálculo del Patrimonio Neto considerando el efecto de los préstamos participativos

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.6 y 12, ascienden según al siguiente detalle a (en euros):

	2021	2020(*)
TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE	5.218.875,31	3.587.123,48
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS	26.477.100,00	18.662.100,00
TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS	31.695.975,31	22.249.223,48

(*) Cifras reexpresadas a normativa internacional NIIF-UE, ver Nota 2.

13.6 Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

<u>Descripción</u>	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2020 (*)
Beneficio neto (euros)	1.269.226,80	-1.109.492,99
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	950.000	950.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	19.624	19.884
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	1,36	-1,19

(*) Cifra del beneficio neto reexpresado a normativa internacional NIIF-UE, ver Nota 2.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la fecha de formulación de éstas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021.

14. MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional en la cual se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas es el euro, y no existen transacciones con moneda extranjera.

Las diferencias de cambio registradas durante el ejercicio 2021 y que se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada proceden de 3 préstamos de los socios (ya pagados junto con sus intereses), uno de ellos en USD y otros dos en shekels de Israel.

El importe total del principal de estos préstamos asciende a 1.535.323 euros y los intereses devengados en el ejercicio, liquidados antes del cierre del ejercicio junto con el principal, han sido de 41.476,70 euros.

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente (en euros):

	A 31/12/2021		A 31/12/2020	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IVA	690.896,38	25.269,43	615.122,64	
RETENCIONES IMP. SOC.	31.536,72		3.741,74	
IRPF + SEG. SOCIAL		60.077,74		52.518,45
TOTAL	722.433,10	85.347,17	618.864,38	52.518,45

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2020) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Sociedad Dominante en el año 2018 aprobó acogerse al régimen fiscal especial 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), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 finalizado el 31 de diciembre de 2021 el Grupo tenía abiertos a inspección todos los

impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de ellos mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

15.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

15.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la sociedad en el régimen de SOCIMI.

15.6 Otra información

No existen otros datos relevantes a revelar.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

Todos los ingresos del grupo corresponden a las rentas de los contratos de alquiler, al no haberse repercutido gastos a los arrendatarios y todos los ingresos se han obtenido en el mercado nacional. Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha obtenido ingresos por importe de 1.168.132 euros (390.635,72 euros en el ejercicio 2020).

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta pactada.

b. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

c. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes, tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados" de carácter significativo.

d. Gastos de personal y plantilla media

	31/12/2021	31/12/2020
SUELDOS Y SALARIOS	280.635,99	220.463,91
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	61.920,86	50.112,60
TOTAL	342.556,85	270.576,51

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 no existen indemnizaciones por despido.

Plantilla media:

Categorías y niveles	2021		2020	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0	4,08	0	3,5
Otro personal	2,50	2,00	2,46	1,75
Total	2,50	6,08	2,46	5,25

No existe personal con discapacidad reconocida.

e. Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2021 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen provisiones ni contingencias relevantes registradas o revelar.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, caso de ser necesario diferencia entre:

- 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 importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: 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 del Grupo.

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en las cuentas anuales consolidadas, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra, en su caso, como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

20. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 17 de enero de 2022 Teddy Lin es nombrado Presidente del Consejo de Administración.
- Con fecha 15 de febrero de 2022 se realiza una nueva disposición del préstamo hipotecario de Reit Ribera SLU con Banco Santander por un importe de 418.500 euros.
- Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio se han producido mejoras en el inmueble de Reit Ribera SLU por valor de 591 miles de euros y en Reit Virgen por valor de 240 miles de euros.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, los accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, órganos de gobierno de las Sociedades Dependientes, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
- INVEST 360 LTD
- ROI 360 LLC
- VALUE B AND J RE, S.L.

La sociedad ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad de Omer Rabinovitz, anterior presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (anterior presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante). La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 no existen deudas con partes vinculadas.

Saldos con partes vinculadas

El resumen de los saldos con partes vinculadas es (en euros):

	31/12/2021	31/12/2020
SALDOS DEUDORES	309,86	484,00

	31/12/2021	31/12/2020
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.467,86	0,00
RECEPCIÓN DE SERVICIOS (Value B and J RE, SL)	-275.408,00	-274.417,16
INT. DEVENGADOS EN P&G	-41.476,70	-7.751,74

Las deudas con partes vinculadas han sido liquidadas dentro del ejercicio 2021.

Contratos de Corporate Management Fee

Durante los ejercicios 2019 y 2020 se formalizaron cinco contratos en concepto de *Corporate Management Fee* por los servicios prestados por la Sociedad Dominante por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), y adicionalmente servicios de contabilidad y administración con las siguientes SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). Durante 2021 Nextpoint Capital Socimi SA ha formalizado 3 contratos más de "Corporate Management Fee" con las filiales VIV BUILDINGS 4, SL, VIV BUILDINGS 5, S.L. y NPCAP 1, S.L. No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.

El importe de los ingresos facturados por parte de la sociedad dominante, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 722.567,20 euros, de los cuales se han reconocido 713.444,31 euros a 31 de diciembre de 2021, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores (65.277,08 euros a 31 de diciembre de 2020). El importe restante, no reconocido a 31 de diciembre de 2021, asciende a 186.024,26 euros (176.900,87 euros a 31 de diciembre de 2020), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, durante los próximos ejercicios.

	a 31/12/2021 (euros)	a 31/12/2020 (euros)
Importe devengado	713.444,31	65.277,08
Importe facturado	722.567,20	104.377,03
Importe periodificado	186.024,26	176.900,87

Transacciones y contrato de Advisory con Value B and J RE, S.L.

La Sociedad Value B and J RE, S.L se considera parte vinculada al ser propiedad de dos de los vocales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las transacciones entre Value y las Sociedades Dependientes en ejercicios anteriores y hasta 31 de diciembre de 2021 se corresponden con los contratos denominados "project management agreements" para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento en la inversión en activos inmobiliarios.

La Sociedad Dominante formalizó, con fecha 21 de mayo de 2020, con Value B and J RE, S.L un contrato en concepto de Advisory por los servicios a prestar a la Sociedad Dominante en materia de consultoría del mercado inmobiliario e inversiones en el mismo. El citado contrato tiene una duración de 36 meses, a contar desde 1 de julio de 2020, fecha a partir de la cual se devengan gastos a razón de 22 mil euros mensuales por los servicios prestados, más gastos repercutibles.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 275.408,00 euros a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2020 fueron 274.417,16 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración ni en el presente ejercicio ni en el anterior. La retribución de la alta dirección en el ejercicio 2021 ha ascendido a 177.516,47 euros (157.781,83 euros en el ejercicio anterior).

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	EJERCICIO 2021	%	EJERCICIO 2020	%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencial	71.957,40	6,2%	83.831,37	21,5%
Alquiler de bienes inmuebles - Turístico	150.490,40	12,9%	56.626,32	14,5%
Alquiler de bienes inmuebles - Hotelero	401.015,59	34,3%	0,00	0,0%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencia Geriátrica	542.200,75	46,4%	248.378,03	63,6%
Prestación de servicios	2.467,86	0,2%	1.800,00	0,5%
Total actividades	1.168.132,00	100,0%	390.635,72	100,0%

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020
Mercado Nacional	1.168.132,00	390.635,72
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
TOTAL	1.168.132,00	390.635,72

La distribución geográfica de los inmuebles propiedad del Grupo es un 43,4% en Cataluña, un 32,2% en Valencia (Comunidad Valenciana) y un 24,3% en Baleares.

Y la distribución de los inmuebles por tipología de uso el 46,7% son apartamentos turísticos, el 26,7% residencias de la tercera edad, el 13,3% Hoteles e idéntico porcentaje de uso residencial

23. OTRA INFORMACIÓN

Garantías

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

CONCEPTO	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	21,53

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 ascienden a 5.500,00 euros (5.000,00 euros para el ejercicio 2020) y los honorarios devengados por la auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes ascienden a 55.300,00 euros (40.200,00 euros en el ejercicio 2020). AUREN ha prestado otros servicios relacionados con la auditoría durante el ejercicio por importe de 11.900,00 euros (23.350,00 euros en el ejercicio anterior). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2021 a todas las sociedades del grupo han ascendido a 77.737,25 euros (76.471,56 euros en el ejercicio 2020).

24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

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

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No existen
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que el Gupo ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que el Grupo ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos

d)	<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver constitución sociedades dependientes en Nota 1 de la presente memoria
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria. Los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen se detallan en la nota 8.
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

En Barcelona, a 28 de marzo de 2022, quedan formuladas las Cuentas Anuales Consolidadas, que se componen del Balance de Situación Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021, que se componen de 59 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Teddy Gabriel Lin
(Presidente)



D. Liron Sason
(Vocal)



D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)



D. Ofer Lior
(Vocal)



D. Omer Rabinovitz
(Vocal)





NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2021

NEXTPPOINT CAPITAL SOMICI, S.A. y Sociedades Dependientes (grupo consolidado)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

NEXTPPOINT es un Grupo societario dedicado a la compra, transformación y arrendamiento directo o a través de operadores de inmuebles urbanos.

La Sociedad Dominante y el resto de Sociedades Dependientes empezaron su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, la cual se ha empezado a consolidar en los ejercicios 2020, 2021 y futuros, adaptando sus estatutos y acogándose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta ley.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante del Grupo NEXTPPOINT empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), por lo que se dan por cumplidas todas las condiciones iniciales establecidas en la legislación de SOCIMI.

La evolución de los negocios del Grupo queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido el Grupo con terceros -proveedores-, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras del Grupo.

Los principales riesgos del Grupo son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria consolidada del Grupo, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria consolidada se describen los principales aspectos en relación al personal y medioambiente.

También cabe destacar los posibles efectos del COVID-19 en la formulación del presente informe de gestión. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

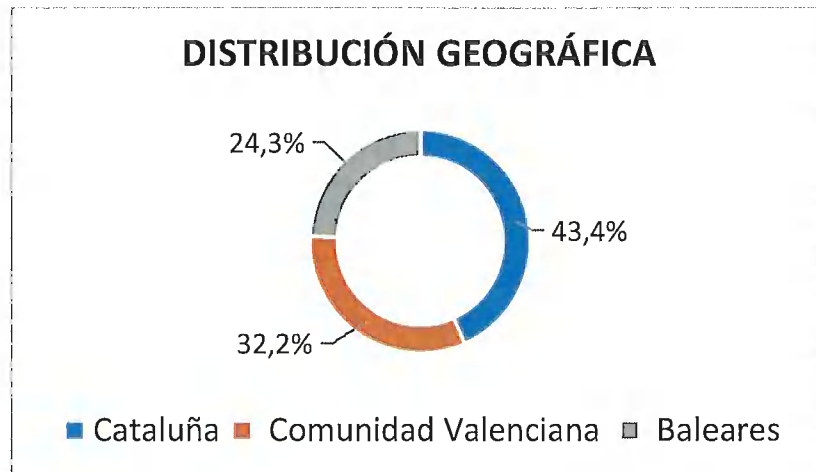
El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Su efecto sobre el Grupo ha sido principalmente el retraso en las obras y, por tanto, en la puesta en explotación de los activos en transformación.

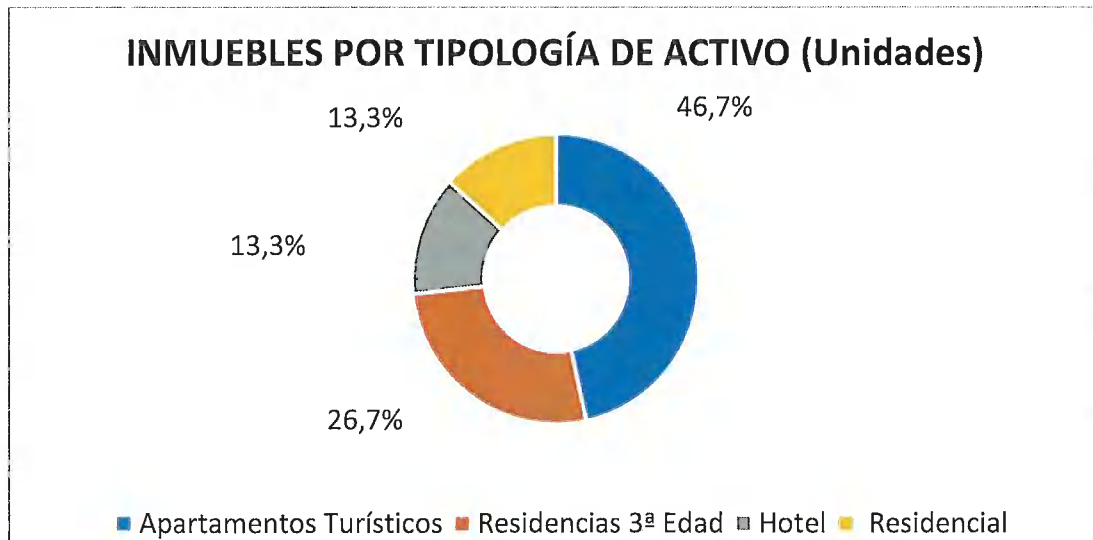
Todo y así el grado de cumplimiento sobre la facturación consolidada prevista ha sido del 97,6%, esto es, 1,168 M euros sobre los 1,196 M euros inicialmente previstos.

La cartera del Grupo NEXTPPOINT está diversificada en el área de "Hospitality" entre Hoteles, Apartamentos turísticos y Residencias de la tercera edad. Así mismo, hay una parte minoritaria invertida en residencial.

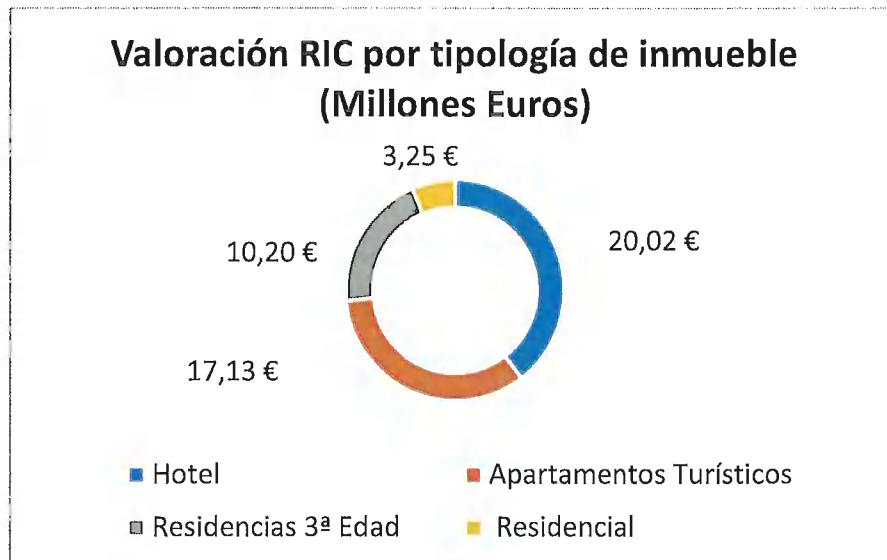
La distribución geográfica de los inmuebles es un 43,4% en Cataluña, un 32,2% en Valencia (Comunidad Valenciana) y un 24,3% en Baleares.



Por tipología de uso el 46,7% son apartamentos turísticos, el 26,7% residencias de la tercera edad, el 13,3% Hoteles e idéntico porcentaje de uso residencial.



La cartera inmobiliaria está valorada a 31 de diciembre de 2021, por metodología RIC, en 50.590.146,40 € distribuida en 3,25M Eur residencial, 10,2M Eur Residencia de la tercera edad, 17,13 M Eur apartamentos turísticos y 20,02 M Eur Hoteles.



2. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 17 de enero de 2022 Teddy Gabriel Lin es nombrado Presidente del Consejo de Administración.
- Con fecha 15 de febrero de 2022 se realiza una nueva disposición del préstamo hipotecario de Reit Ribera SLU con Banco Santander por un importe de 418.500 euros.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO.

La evolución prevista del Grupo se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra el Grupo.

La proyección realizada de los parámetros presenta del Grupo, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero del Grupo con un rendimiento adecuado.

El Business Plan se adaptará a la situación actual en cada momento que pueda generarse en el futuro en función de los efectos derivados del COVID-19.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2021 ni en el ejercicio anterior.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria consolidada.

6. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	0	0,00
ADICIONES - 8 de julio 2020	19.884	208.782,00
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	19.884	208.782,00
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021	19.884	208.782,00
ADICIONES	6	63,00
RETIROS	-628	-6.856,50
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.262	201.988,50

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2021 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2021 las acciones representan un 2,03% del capital social.

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

CONCEPTO	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	21,53



Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.



En Barcelona, a 28 de marzo de 2022, queda formulado el Informe de Gestión Consolidado cerrado el 31 de diciembre de 2021, que se componen de 5 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Teddy Gabriel Lin
(Presidente)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

D. Liron Sason
(Vocal)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

D. Ofer Lior
(Vocal)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

D. Omer Rabinovitz
(Vocal)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

ANEXO II Estados financieros individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021, junto con el correspondiente informe del auditor

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría y
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Integridad y valoración de los saldos y transacciones con partes vinculadas

Descripción Tal y cómo se indica en la memoria adjunta, los saldos deudores y acreedores, así como las transacciones con partes vinculadas son de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para validar los saldos con partes vinculadas han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Respecto a los contratos formalizados por la Sociedad con nueve subsocimis dependientes, en concepto de Corporate Management Fee, hemos revisado las estipulaciones en el que se establecen las bases para el cálculo de la retribución. Adicionalmente hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación con las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización del cálculo, y la correcta imputación temporal.

Por último, hemos verificado que la memoria adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad del consejo de administración en relación con las cuentas anuales

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

Member of



Alliance of
independent firms

En la preparación de las cuentas anuales, el consejo de administración 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 consejo de administración 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

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

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

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

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

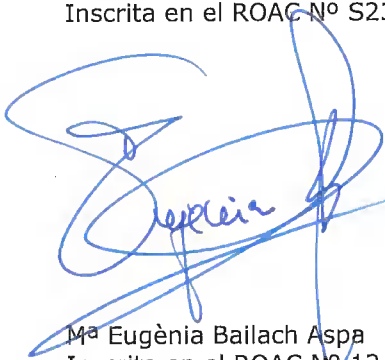
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el consejo de administración 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 consejo de administración de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347



M^a Eugènia Ballach Aspa
Inscrita en el ROAC Nº 12.855

12 de abril de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2022 Núm. 20/22/00012

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Don David Compte Angela, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, SA con CIF A-67218867

CERTIFICA:

Que las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 correspondientes NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, SA han sido extendidas en papel común y numeradas en el siguiente orden:

- | | |
|---|---------------|
| • Balance de Situación | B1.1 – B2.2 |
| • Cuenta de Pérdidas y Ganancias | P1.1- P1.2 |
| • Estado de cambios en el patrimonio neto | PN.1 - PN2.5 |
| • Estado de flujos de efectivo | F1.1 – F1.3 |
| • Memoria | Página 1 a 38 |
| • Informe de Gestión | Página 1 a 5 |

Que dichas cuentas anuales e informe de gestión correspondientes a NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, SA han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del día 28 de marzo 2022 y el Consejo de Administración de la Sociedad suscribe a continuación de esta diligencia

Y para que conste a todos los efectos legalmente procedentes se expide la presente Certificación en Barcelona a 28 de marzo de 2022.

D. Teddy Gabriel Lin



Presidente

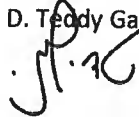
D. David Compte Angela



Secretario no consejero

Suscripción de cuentas anuales e informe de gestión correspondientes a NEXPOINT CAPITAL SOCIMI SA por el Consejo de Administración de la Sociedad

D. Teddy Gabriel Lin



Presidente

D. Ofer Lior



Vocal

D. Omer Rabinovitz



Vocal

D. Liron Sason



Vocal

D Nir Tuvia Godberg



Vocal

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF:	A67218867		UNIDAD (1):		
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px; text-align: center;">09001</td><td style="width: 40px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>				
			Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px; text-align: center;">09002</td><td style="width: 40px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>
09002	<input type="checkbox"/>				
		Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px; text-align: center;">09003</td><td style="width: 40px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>	
09003	<input type="checkbox"/>				

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		50.755,76	55.606,02
I. Inmovilizado intangible	11100	6.1	2.009,00	2.009,00
1. Desarrollo	11110			
2. Concesiones	11120			
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130			
4. Fondo de comercio	11140			
5. Aplicaciones informáticas	11150		2.009,00	2.009,00
6. Investigación	11160			
7. Propiedad intelectual	11180			
8. Otro inmovilizado intangible	11170			
II. Inmovilizado material	11200	6.2	9.396,76	19.509,02
1. Terrenos y construcciones	11210			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220		9.396,76	19.509,02
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230			
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
1. Terrenos	11310			
2. Construcciones	11320			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ..	11400	7.3	36.000,00	30.000,00
1. Instrumentos de patrimonio	11410			
2. Créditos a empresas	11420			
3. Valores representativos de deuda	11430			
4. Derivados	11440			
5. Otros activos financieros	11450		36.000,00	30.000,00
6. Otras inversiones	11460			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	7.1	3.350,00	4.088,00
1. Instrumentos de patrimonio	11510			
2. Créditos a terceros	11520			
3. Valores representativos de deuda	11530			
4. Derivados	11540			
5. Otros activos financieros	11550		3.350,00	4.088,00
6. Otras inversiones	11560			
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700			

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF:	A67218867	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		4.579.028,10	4.855.628,48
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo.	12221			
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo.	12222			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción.	12231			
b) De ciclo corto de producción.	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción.	12241			
b) De ciclo corto de producción.	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores.	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	7.2	112.106,78	91.351,84
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	15.2	7.964,62	484,00
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.	12312		7.964,62	484,00
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		26.187,02	12.675,47
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente.	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		77.955,14	78.192,37
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ..	12400		3.226.440,33	2.328.797,86
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450		3.226.440,33	2.328.797,86
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF:	A67218867	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			439,44
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550			
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		26.620,00	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		1.213.860,99	2.435.039,34
1. Tesorería	12710		1.213.860,99	2.435.039,34
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		4.629.783,86	4.911.234,50

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF:	A67218867	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		3.988.410,71	4.339.497,38
A-1) Fondos propios	21000		3.988.410,71	4.339.497,38
I. Capital	21100	9	5.042.611,00	5.042.611,00
1. Capital escriturado	21110	9	5.042.611,00	5.042.611,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	9	180.565,45	180.565,45
III. Reservas	21300	9.2	-1.280,42	-1.323,84
1. Legal y estatutarias	21310			
2. Otras reservas	21320		-1.280,42	-1.323,84
3. Reserva de revalorización	21330			
4. Reserva de capitalización	21350			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400	9.3	-201.988,50	-208.782,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-673.573,23	-4.258,65
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	-357.923,59	-669.314,58
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000	8.1	297.998,72	297.998,72
I. Provisiones a largo plazo	31100			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140			
II. Deudas a largo plazo	31200	8.1	297.998,72	297.998,72
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF:	A67218867	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
2. Deudas con entidades de crédito	31220		297.998,72	297.998,72
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000	8.2	360.183,23	273.738,40
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210			
2. Otras provisiones	32220			
III. Deudas a corto plazo	32300		73.963,22	77.964,39
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320		82.001,28	82.001,28
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		-8.038,06	-4.036,89
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	32400	8.2	16.808,80	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	8.2	83.386,95	18.873,14
1. Proveedores	32510		53.135,46	-14.688,18
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512		53.135,46	-14.688,18
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530		30.251,49	33.561,32
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540			
5. Pasivos por impuesto corriente	32550			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560			
7. Anticipos de clientes	32570			
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		186.024,26	176.900,87
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		4.629.783,86	4.911.234,50

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF:	A67218867	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
(DEBE) / HABER				
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		715.912,17	103.237,08
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120		715.912,17	103.237,08
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
a) Consumo de mercaderías	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500		1.540,00	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		1.540,00	
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
6. Gastos de personal	40600	12.2	-342.556,85	-270.576,51
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-280.635,99	-220.463,91
b) Cargas sociales	40620		-61.920,86	-50.112,60
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700	12.3	-754.262,73	-558.018,14
a) Servicios exteriores	40710		-754.262,73	-558.018,14
b) Tributos	40720			
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740			
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800		-11.975,61	-235,28
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: A67218867				
DENOMINACIÓN SOCIAL: NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
13. Otros resultados	41300			
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-391.343,02	-725.592,85
14. Ingresos financieros	41400		157.738,51	66.455,94
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411			
a 2) En terceros	41412		157.738,51	66.455,94
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420			
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422		157.738,51	66.455,94
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500		-50.976,74	-10.177,67
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510			
b) Por deudas con terceros	41520		-50.976,74	-10.177,67
c) Por actualización de provisiones	41530			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Cartera de negociación y otros	41610			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620			
17. Diferencias de cambio	41700		-73.372,34	
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
a) Deterioros y pérdidas	41810			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		33.419,43	56.278,27
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	3	-357.923,59	-669.314,58
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400	3	-357.923,59	-669.314,58
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PN1

NIF:	A67218867	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100	-357.923,59	-669.314,58
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010		
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011		
2. Otros ingresos/gastos	50012		
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050		
VI. Diferencias de conversión	50060		
VII. Efecto impositivo	50070		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)	59200		
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080		
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081		
2. Otros ingresos/gastos	50082		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100		
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110		
XII. Diferencias de conversión	50120		
XIII. Efecto impositivo	50130		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII).	59300		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400	-357.923,59	-669.314,58

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		A67218867		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.				
				CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
				ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
				01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511	63.000,00				
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores	512					
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores	513					
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	514	63.000,00				
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515					
II. Operaciones con socios o propietarios	516	4.979.611,00				
1. Aumentos de capital	517	4.979.611,00				
2. (-) Reducciones de capital	518					
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519					
4. (-) Distribución de dividendos	520					
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521					
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522					
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523					
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524					180.565,45
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531					
2. Otras variaciones	532					180.565,45
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511	5.042.611,00				180.565,45
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512					
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513					
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514	5.042.611,00				180.565,45
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515					
II. Operaciones con socios o propietarios	516					
1. Aumentos de capital	517					
2. (-) Reducciones de capital	518					
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519					
4. (-) Distribución de dividendos	520					
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521					
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522					
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523					
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524					
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531					
2. Otras variaciones	532					
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525	5.042.611,00				180.565,45

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINUAR EN LA PÁGINA PN2.2

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
A67218867				
DENOMINACIÓN SOCIAL: NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511	-1.174,31		-48.063,05
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	514	-1.174,31		-48.063,05
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-149,53	-208.782,00	43.804,40
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	-149,53	-208.782,00	43.804,50
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511	-1.323,84	-208.782,00	-4.258,65
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514	-1.323,84	-208.782,00	-4.258,65
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			-669.314,58
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	43,42	6.793,50	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	43,42	6.793,50	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525	-1.280,42	-201.988,50	-673.573,23

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A67218867		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-669.314,58	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511		-669.314,58	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514		-669.314,58	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-357.923,59	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		669.314,58	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		669.314,58	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525		-357.923,59	

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A67218867		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A67218867			
DENOMINACIÓN SOCIAL: NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		TOTAL	
		13	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511	57.566,44	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) y anteriores	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) y anteriores	513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	514	57.566,44	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-669.314,58	
II. Operaciones con socios o propietarios	516	4.979.611,00	
1. Aumentos de capital	517	4.979.611,00	
2. (-) Reducciones de capital	518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		
4. (-) Distribución de dividendos	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	-28.365,48	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532	-28.365,48	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511	4.339.497,38	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514	4.339.497,38	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-357.923,59	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		
4. (-) Distribución de dividendos	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	-6.836,92	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525	3.988.410,71	

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF:	A67218867	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	-357.923,59	-669.314,58
2. Ajustes del resultado	61200	-21.443,85	-56.042,99
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	11.975,61	235,28
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202		
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		
d) Imputación de subvenciones (-)	61204		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g) Ingresos financieros (-)	61207	-157.738,51	-66.455,94
h) Gastos financieros (+)	61208	50.976,74	10.177,67
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209	73.342,34	
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210		
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	61211		
3. Cambios en el capital corriente	61300	-45.859,22	35.983,61
a) Existencias (+/-)	61301		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	-69.493,84	16.115,84
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303		
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	14.511,23	-19.281,83
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	9.123,39	39.149,60
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	106.761,77	56.278,27
a) Pagos de intereses (-)	61401	-50.976,74	-10.177,67
b) Cobros de dividendos (+)	61402		
c) Cobros de intereses (+)	61403	157.738,51	66.455,94
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404		
e) Otros pagos (cobros) (-/+).	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	-318.464,86	-633.095,69

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF:	A67218867	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
--	-------	--------------------	--------------------

B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

6. Pagos por inversiones (-)	62100		-905.505,82	-1.941.170,58
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		-903.642,47	-1.938.162,53
b) Inmovilizado intangible	62102			-336,00
c) Inmovilizado material	62103		-1.863,35	-2.232,61
d) Inversiones inmobiliarias	62104			
e) Otros activos financieros	62105			-439,44
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106			
g) Unidad de negocio	62107			
h) Otros activos	62108			
7. Cobros por desinversiones (+)	62200			
a) Empresas del grupo y asociadas	62201			
b) Inmovilizado intangible	62202			
c) Inmovilizado material	62203			
d) Inversiones inmobiliarias	62204			
e) Otros activos financieros	62205			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206			
g) Unidad de negocio	62207			
h) Otros activos	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		-909.505,82	-1.941.170,58

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A67218867			
DENOMINACIÓN SOCIAL: NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	6.793,50	4.951.394,45
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		5.160.176,45
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		-208.782,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104	6.793,50	
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200	-4.001,17	-228.835,36
a) Emisión	63201		380.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		380.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206		
b) Devolución y amortización de	63207	-4.001,17	-608.835,36
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		-328.216,10
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212	-40.001,17	-280.619,26
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		
a) Dividendos (-)	63301		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	2.792,33	4.722.559,09
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	-1.221.178,35	2.148.292,82
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	2.435.039,34	286.746,52
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	1.213.860,99	2.435.039,34

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO

A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO

Que tiene por objeto completar, ampliar y comentar el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio de 2021.

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

1.1 Domicilio social

El domicilio social está establecido en 08003 Barcelona, Via Layetana, nº 57, 3º, 2ª.

Con fecha 1 de marzo de 2022 trasladó sus oficinas a Rambla de Catalunya, 52, Piso 1-2 en Barcelona (08007).

El cambio de domicilio social fue aprobado en fecha 12 de marzo de 2022 y está pendiente de elevación a público, así como de inscripción registral.

1.2 Actividad de la Sociedad

La Sociedad se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria.

Y su objeto social es literalmente como sigue:

“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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
CNAE: 4110".

La Sociedad es la dominante del grupo SOCIMI y las filiales son:

- Reit Pamplona 59, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Pie de la Cruze, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Ribera, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Virgen, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Lepanto Alberique, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 1, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 2, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 3, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 4, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 5, S.L. Sociedad Unipersonal,
- NPCAP 1, SL. Sociedad Unipersonal,
- NPCAP 2, SL Sociedad Unipersonal.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se formulan el 28 de marzo de 2022 y se depositarán en el Registro Mercantil de Barcelona, dónde deposita sus cuentas anuales NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., la Sociedad Dominante del Grupo. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 son las primeras confeccionadas bajo IFRS y son las primeras que el Grupo presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y especialmente de acuerdo con la NIIF 1. "Adopción de las NIIF por primera vez", y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIFUE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Con fecha 16 de julio de 2020 NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), con un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas, que asciende a 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

1.3 Legislación aplicable

Estas cuentas anuales han sido formuladas con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.

- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016, por la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad, y por el R.D. 1/2021, de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

Con fecha 30 de septiembre de 2018 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto para el ejercicio 2018.

Las SOCIMI se encuentran reguladas 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. 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 la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 holding y todas sus participadas pasen 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 socios 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.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo cumplen con los requisitos necesarios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos a los obligatorios. Se han aplicado los principios contenidos en el Real-Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales del ejercicio 2021 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales la Sociedad.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material.

2. La Dirección ha efectuado los correspondientes planes de negocio y estima que en los cinco próximos ejercicios el Patrimonio Neto será positivo. Además, tal y como se indica en las notas 8 y 12 de la memoria existen préstamos participativos que respaldan la inversión y el patrimonio de la empresa.

3. El cálculo de las provisiones y contingencias.

4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

5. El efecto del COVID-19 en la formulación de las presentes cuentas anuales. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia. La pandemia de coronavirus o COVID-19 no ha tenido un efecto relevante en el negocio, la situación financiera o los resultados de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, y, por lo tanto, no ha repercutido de forma significativa en las Cuentas Anuales del ejercicio 2021. Su evolución futura es de moderado optimismo por la campaña de vacunación y la evolución de la pandemia en los últimos meses.

2.4 Comparación de la información

No han existido razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anterior. Únicamente, en cumplimiento de la Circular 3/2020 BME Growth, se reformulan las cuentas anuales en su formato normal, sin que este hecho suponga cambios significativos en las mismas.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

2.6 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado ajustes en las Cuentas Anuales por cambios de criterio contable.

2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

2.8 Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2021, por este motivo no aparecen aquellas notas que aun siendo requerida, no tienen contenido a fecha de cierre del ejercicio.

2.9 Transición al PGC modificado por el RD 1/2021 en las Cuentas Anuales de 2021

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

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad Nextpoint Capital Socimi, S.A., ha optado por acogerse a la opción de no re-expresar las cifras de 2020 pero aplicando la nomenclatura del RD 1/2021 a los instrumentos financieros sin reexpresar. En resumen, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e).

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

Los cambios afectan a la Sociedad Nextpoint Capital Socimi, S.A. principalmente a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros (norma de registro y valoración 9ª del PGC sobre Instrumentos financieros).
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios (norma de registro y valoración 14ª del PGC sobre Ingresos por ventas y prestación de servicios).

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son las siguientes:

Primera aplicación de los cambios introducidos por el RD 1/2021 de 12 de enero, en la norma de registro y valoración 9ª del PGC sobre Instrumentos financieros:

Con la aplicación del RD 1/2021, se modifica la norma de registro y valoración 9ª del Plan General Contable aplicado, con el fin de adaptar la normativa vigente a la Norma Internacional de Información Financiera 9ª (NIIF 9). Se introducen así nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos. Existe un cambio de denominación de las categorías de instrumentos financieros, según el siguiente detalle:

Categorías Anteriores	Nuevas Categorías
Activos financieros	
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas	1. Activos financieros al coste
- Préstamos y partidas a cobrar. - Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2. Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros disponibles para la venta	3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio neto
- Activos financieros mantenidos para negociar - Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	4. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
Pasivos financieros	
Débitos y partidas a pagar	Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros mantenidos para negociar - Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	2. Pasivos financieros a VR con cambios en PyG

Activos financieros a Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a cobrar” e “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

La categoría de coste amortizado es la que recoge la práctica totalidad de los activos financieros de la compañía, anteriormente clasificados en la categoría de “Préstamos y otras partidas a cobrar”. Esta nueva categoría no presenta diferencias significativas en lo relativo a valoración respecto a la categoría anterior.

Activos financieros al Coste: Esta categoría comprende las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas. Esta nueva categoría no presenta diferencias en lo relativo a valoración respecto a la categoría anterior denominada “Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas”.

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos de dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020.

En virtud del análisis efectuado por la sociedad, la transición a estas categorías ha supuesto un cambio de nomenclatura, pero sin impacto en la valoración de los activos financieros afectados. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021.

La norma implica un mayor desglose de información en las notas de la memoria referente a instrumentos financieros, esencialmente en gestión del riesgo y en la jerarquía de valor razonable y técnicas de valoración.

Primera aplicación de los cambios introducidos por el RD 1/2021 de 12 de enero, en la norma de registro y valoración 14ª del PGC sobre Ingresos por ventas y prestación de servicios:

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC del 13 de febrero de 2021 por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 “Ingresos por ventas y prestación de servicios”, así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios - así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al anterior concepto de riesgos y beneficios-.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

Paso 1: identificar el contrato o contratos con clientes

Paso 2: identificar las obligaciones del contrato

Paso 3: determinar el precio de la transacción

Paso 4: distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato

Paso 5: Reconocer los ingresos a medida que la entidad cumple cada una de las obligaciones

Los cambios clave que supone a la práctica actual son, en rasgos generales:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización del servicio prestado.
- Se parte de la definición del precio de la transacción y se analizan ciertos aspectos concretos como son las entregas a clientes de efectivo, de bienes a título gratuito o como los costes de abanderamiento; la contraprestación variable por descuentos, cantidades contingentes...; el componente financiero del contrato; y los activos cedidos por los clientes.

La Sociedad ha optado como método de primera aplicación a 1 de enero de 2021 la solución práctica alternativa de aplicar la nueva norma para los nuevos contratos a partir de dicha fecha, optando por no re-expresar la información comparativa para el ejercicio 2020 y seguir los criterios en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estén terminados en la fecha de primera aplicación.

La Sociedad ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación entre las distintas obligaciones, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de activos o pasivos por contratos con clientes.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación del resultado del presente ejercicio, que presenta una pérdida de 357.923,59€ y su destinación a una cuenta denominada “resultado negativo del ejercicio de 2021”.

<u>Base de reparto</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdidas y Ganancias	<u>(357.923,59)</u>	<u>(669.314,58)</u>
Total	(357.923,59)	(669.314,58)

<u>Distribución</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
A Resultado negativo del ejercicio de 2020	-----	(669.314,58)
A Resultado negativo del ejercicio de 2021	<u>(357.923,59)</u>	-----
Total	(357.923,59)	(669.314,58)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio de 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

El Inmovilizado Intangible se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El Inmovilizado Intangible de la Sociedad está compuesto por la cuenta de “Aplicaciones informáticas”, valorada inicialmente por su precio de adquisición y no se ha practicado amortización alguna ya que su puesta en marcha total no es hasta el ejercicio 2022. El coeficiente de amortización a practicar será linealmente a razón de un 20% anual.

4.2 Inmovilizado Material

El Inmovilizado Material se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado material de la compañía.

El Inmovilizado Material está compuesto por las cuentas “instalaciones técnicas”, “mobiliario”, y “equipos para procesos de la información”, contabilizadas por su precio de adquisición y practicándose su correspondiente amortización.

Las dotaciones en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de la vida útil de acuerdo con el siguiente detalle:

	%
Instalaciones técnicas	33,33
Mobiliario	10
Equipos para procesos de la información	25

4.2 a) Arrendamientos financieros

La Sociedad cuando actúa como arrendataria clasifica los arrendamientos financieros aquéllos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Se contabilizan en el momento inicial mediante el reconocimiento de un elemento de inmovilizado según su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es igual al menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Posteriormente la carga financiera se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. Por su parte, a los activos arrendados se les aplican los criterios correspondientes de amortización, deterioro y baja de balance.

Arrendamiento operativo:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a 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.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero, ni tiene suscritos contratos de arrendamientos operativo de importes significativos.

4.3 Activos y pasivos financieros

4.3 a) Activos financieros

La empresa reconoce un activo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A los efectos de su valoración, la Sociedad ha clasificado los activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** se incluyen en esta categoría los créditos de naturaleza comercial (clientes y deudores varios) que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y los créditos por operaciones no comerciales, siendo éstos aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Se valorará inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio que se espera recibir en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal.

Posteriormente, se valorarán a coste amortizado.

Las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** son los activos que se adquieren con el propósito de venderlos a corto plazo y los derivados que no son instrumentos de cobertura ni contratos de garantías financieras. Los activos no derivados incluidos son tanto instrumentos de renta fija como instrumentos de renta variable, si bien son todos cotizados, consiguiéndose una garantía de realización a corto plazo.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el de la contraprestación entregada. Los costes de transacción son reconocidos directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los instrumentos de patrimonio, se añade al valor inicial el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán a valor razonable, imputándose los cambios producidos en ese valor a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El deterioro de los activos forma parte del valor razonable, por lo que no se practican correcciones valorativas más allá de las modificaciones del valor razonable.

- **Activos financieros a coste:** Se incluyen en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

Se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. A este valor inicial se le añade el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

4.3 b) Pasivos financieros

La empresa reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A efectos de su valoración, la sociedad ha clasificado los pasivos financieros en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** son los débitos por operaciones comerciales (proveedores y acreedores varios) o débitos no comerciales originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Posteriormente se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

- **Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:**

Se valorarán por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4.4 Existencias

Las existencias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción. Se incluye en el precio de adquisición los impuestos indirectos que no son recuperables de la Hacienda Pública.

4.5 Impuesto sobre Beneficios

El régimen fiscal 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 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas con posterioridad a su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

4.6 Ingresos y Gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes, es decir, los ingresos se reconocen cuando se ha transferido el control de los bienes o servicios a los clientes.

En cuanto a los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen a lo largo del tiempo, considerando el grado de avance de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios se calculan al valor razonable de la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como un activo.

4.7 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones concedidas a la Sociedad por terceros no socios de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

4.8 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.

4.9 Estado de flujos de efectivo

El Estado de flujos de efectivo adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

b) Actividades de explotación: Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.

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

d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Éste proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

5.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés de la Sociedad surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, no obstante en su mayoría están emitidas a tipo fijo. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

La Sociedad no opera habitualmente con divisas.

5.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por la Sociedad, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los clientes y deudores.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

5.3 Riesgo de Liquidez: Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero de la Sociedad, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que la Sociedad no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

A continuación, se detallan los movimientos habidos de las partidas de inmovilizado y de sus correspondientes amortizaciones:

6.1 Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/20	Saldo a 31/12/21
Aplicaciones informáticas	2.016,00	2.016,00
	2.016,00	2.016,00

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Altas	Saldo a 31/12/20
Aplicaciones informáticas	1.680,00	336,00	2.016,00
	1.680,00	336,00	2.016,00

6.1 a) Amortización del Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/20	Saldo a 31/12/21
Aplicaciones informáticas	7,00	7,00
	7,00	7,00

Ejercicio 2020:

	Dotación	Saldo a 31/12/20
Aplicaciones informáticas	7,00	7,00
	7,00	7,00

6.1 b) Resumen del Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/20	Saldo a 31/12/21
Total Activo	2.016,00	2.016,00
Total Amortizaciones	(7,00)	(7,00)
	2.009,00	2.009,00

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/20
Total Activo	1.680,00	2.016,00
Total Amortizaciones	(-----)	(7,00)
	1.680,00	2.009,00

6.2 Inmovilizado Material

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/20	Altas	Saldo a 31/12/21
Instalaciones técnicas	15.047,10	-----	15.047,10
Mobiliario	5.882,11	-----	5.882,11
Equipos para procesos de información	2.920,30	1.863,35	4.783,65
	23.849,51	1.863,35	25.712,86

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Altas	Saldo a 31/12/20
Instalaciones técnicas	15.047,10	-----	15.047,10
Mobiliario	5.775,51	106,60	5.882,11
Equipos para procesos de información	794,29	2.126,01	2.920,30
	21.616,90	2.232,61	23.849,51

6.2 a) Amortización del Inmovilizado Material

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/20	Dotación	Saldo a 31/12/21
Instalaciones técnicas	3.666,54	-----	3.666,54
Mobiliario	329,53	11.378,85	11.708,38
Equipos para procesos de información	344,42	596,76	941,18
	4.340,49	11.975,61	16.316,10

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Dotación	Saldo a 31/12/20
Instalaciones técnicas	3.666,54	-----	3.666,54
Mobiliario	311,87	17,66	329,53
Equipos para procesos de información	133,80	210,62	344,42
	4.112,21	228,28	4.340,49

6.2 a) Resumen del Inmovilizado Material

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/20	Saldo a 31/12/21
Total Activo	23.849,51	25.712,86
Total Amortizaciones	(4.340,49)	(16.316,10)
	19.509,02	9.396,76

Ejercicio 2020:

	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/20
Total Activo	21.616,90	23.849,51
Total Amortizaciones	(4.112,21)	(4.340,49)
	17.504,69	19.509,02

Otra información:

- Los bienes del inmovilizado material e intangible se encuentran debidamente asegurados al cierre del ejercicio 2021.
- Coeficientes de amortización: figuran detallados en Nota 4.1 y 4.2.
- No se han adquirido elementos del inmovilizado material e intangible a empresas de grupo y asociadas.
- No se dispone de inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.
- No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.
- No se han activado costes financieros.
- No existe inmovilizado material no afecto a la actividad.
- No existen elementos del inmovilizado material afectos a garantías y reversión.
- No existen elementos del inmovilizado material subvencionados.
- La sociedad no tiene compromisos firmes de compra y/o venta.
- La sociedad no tiene arrendamientos financieros relacionados con el inmovilizado material.
- Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha generado resultado por venta de inmovilizado material e intangible.
- No existen bienes totalmente amortizados.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Activos financieros a largo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2020	2021	2020	2021
Activos financieros a coste amortizado	4.088,00	3.350,00	4.088,00	3.350,00
Total	4.088,00	3.350,00	4.088,00	3.350,00

7.2 Activos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2020	2021	2020	2021
Activos financieros a coste amortizado (a)	4.801.162,11	3.245.680,54	4.801.162,11	3.245.680,54
Total	4.801.162,11	3.245.680,54	4.801.162,11	3.245.680,54

(a) A 31 de diciembre de 2021 se incluye 3.209.631,53€ de saldos con empresas vinculadas (2.328.797,86€ en 2020) (ver nota 12).

- En el ejercicio 2021, ni en el ejercicio 2020, no se han dotado correcciones por deterioro de valor originadas por riesgo de crédito.

-Al cierre del ejercicio la sociedad dispone de tesorería por importe de 1.213.860,99 euros (2.435.039,34 euros al 31 de diciembre de 2020).

7.3 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

CATEGORIAS	CLASES			
	Instrumentos de Patrimonio		Total	
	2020	2021	2020	2021
Activos financieros a coste	30.000,00	36.000,00	30.000,00	36.000,00
Total	30.000,00	36.000,00	30.000,00	36.000,00

7.3 a) Detalle de las sociedades de grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, realizadas en el momento de constitución de cada una de las sociedades, se detallan a continuación:

	Fecha constitución	Participación	Coste
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	100%	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
NPCAP1, S.L. Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/03/2021	100%	3.000,00
NPCAP2, S.L. Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/03/2021	100%	3.000,00
			36.000,00

Todas las sociedades se dedican a la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Ninguna de las sociedades de grupo o asociada cotiza en mercados organizados de valores.

La Sociedades no han repartido dividendos en el ejercicio de 2021 ni en 2020.

El detalle de los fondos propios de las sociedades de grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Capital social	Reservas	Resultados negativos de ejercicio anteriores	Resultado del ejercicio	Total
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.890,37	-219.184,16	-81.257,85	-299.332,38
REIT PIE DE CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.494,85	-647.722,41	-722.624,01	-1.368.841,27
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	-634.282,59	-1.639.296,99	-2.271.992,59
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.338,76	-871.229,59	-88.013,31	-957.581,66
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	-432.345,40	-165.741,23	-596.499,64
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	-131.051,33	-3.071,33	-132.517,17
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	-21.827,77	-5.817,86	-26.040,14
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-797,62	-66.602,60	-72.055,52	-136.455,74
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-----	-4.036,30	-412.158,26	-413.194,56
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-----	-10.075,67	-74.517,15	-81.592,82
NPCAP1, S.L.	3.000,00	-----	-----	-163.546,02	-160.546,02
NPCAP2, S.L.	3.000,00	-----	-----	-7.727,26	-4.727,26

8. PASIVOS FINANCIEROS

8.1 Pasivos financieros a largo plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	2020	2021	2020	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	297.998,72	297.998,72	297.998,72	297.998,72
Total	297.998,72	297.998,72	297.998,72	297.998,72

En el ejercicio 2020 se firmó un préstamo ICO por importe de 380 mil euros con vencimiento en el ejercicio 2025 y con un tipo de interés del 2,50%.

El préstamo tiene una carencia de dos años en la devolución del principal desde su formalización tras la ampliación por un año de los periodos iniciales.

El saldo pendiente a largo plazo asciende a 297.998,72€ y a corto plazo asciende a 82.001,28€.

8.2 Pasivos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	82.001,28	82.001,28	13.574,60	51.265,91	95.575,88	133.267,19
Total	82.001,28	82.001,28	13.574,60	51.265,91	95.575,88	133.267,19

8.3 Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio

DEUDAS	2022	2023	2024	2025	2026	Siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	82.001,28	125.590,43	128.766,43	43.641,86	-----	-----	380.000
Deudas a corto plazo	(8.038,06)	-----	-----	-----	-----	-----	(8.038,06)
Acreedores y otras cuentas a pagar							
● Proveedores	53.135,46	-----	-----	-----	-----	-----	53.135,46
● Otros acreedores	6.168,51	-----	-----	-----	-----	-----	6.168,51
Total	133.267,19	125.590,43	128.766,43	43.641,86	0,00	0,00	431.265,91

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

9. FONDOS PROPIOS

9.1 Capital Social y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 está representado por 950.000 acciones de 5,30801€ de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 acordó aumentar el capital social por importe de 437.192€, fijando el capital social en la cuantía de 500.192€.

Con fecha 30 de abril de 2020 se procedió a ampliar el capital social por importe de 449.808€. Estas nuevas acciones son emitidas con prima de emisión de 4.273.176,45€.

La Junta de Accionistas de 13 de mayo de 2020 acordó aumentar el capital social 4.092.611€ con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5,30801€ fijando el capital social en 5.042.611€

Las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial.

Al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	17,95%
Ofer Lior	13,16%
Liron Sason	13,16%

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 10 de enero de 2022 en el BME Growth.

9.2 Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
OTRAS RESERVAS	-1.280,42	-1.323,84
TOTAL RESERVAS	-1.282,42	-1.323,84

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

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 el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Dividendos

Por acuerdo de la Junta y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos.

9.3 Acciones propias

El 8 de julio de 2020 la Sociedad hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	0	0,00
ADICIONES - 8 de julio 2020	19.884	208.782,00
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	19.884	208.782,00
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021	19.884	208.782,00
ADICIONES	6	63,00
RETIROS	-628	-6.856,50
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.262	201.988,50

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2021 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2021 las acciones representan un 2,03% del capital social.

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

9.4 Ajustes de valor

No existen.

10. MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional en la cual se expresan las presentes cuentas anuales es el euro, y no existen transacciones con moneda extranjera.

Las diferencias de cambio registradas durante el ejercicio 2021 y que se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias proceden de 3 préstamos de socios (ya pagados junto con sus intereses), uno de ellos en USD y otros dos en shekels de Israel.

El importe total del principal de estos préstamos asciende a 1.535.323 euros y los intereses devengados en el ejercicio, liquidados antes del cierre del ejercicio junto con el principal, han sido de 41.476,70 euros.

11. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad no presenta diferencias entre el resultado contable y la base imponible.

La Sociedad se acogió en el ejercicio 2018, al Régimen fiscal especial de SOCIMI.

La Sociedad en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

12. INGRESOS Y GASTOS

Han sido aplicados los criterios de valoración expuestos en la nota 4.6, de acuerdo con la normativa vigente.

12.1 Información segmentada de la cifra de negocios

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	EJERCICIO 2021	%	EJERCICIO 2020	%
Prestación de servicios a empresas del grupo	713.444,31	99,7%	101.437,08	98,3%
Prestación de servicios a terceros	2.467,86	0,3%	1.800,00	1,7%
Total actividades	715.912,17	100,0%	103.237,08	100,0%

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020
Mercado Nacional	715.912,17	103.237,08
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
TOTAL	715.912,17	103.237,08

La configuración de la mayor parte de la cifra de negocios viene dada por contratos con empresas del grupo, cuya información se amplía en la nota 12.

12.2 Desglose de la partida "gastos de personal"

	2020	2021
Sueldos y salarios	220.463,91	280.635,99
Seguridad social a cargo de la empresa	48.462,60	60.380,86
Otros gastos sociales	1.650,00	1.540,00
Total	270.576,51	342.556,85

12.3 Desglose de la partida "otros gastos de explotación"

	2020	2021
Arrendamientos y cánones	12.039,60	8.400,00
Reparación y conservación	2.908,82	442,65
Servicios profesionales independientes	502.789,89	683.413,53
Gastos de viaje	6.972,82	418,44
Primas de seguros	15.946,32	24.250,03
Servicios bancarios y similares	2.580,70	4.181,87
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	934,98	-----
Suministros	2.410,58	2.320,23
Otros servicios	11.435,09	23.984,26
Ingresos excepcionales	(0,66)	-----
Ajustes negativos IVA	-----	992,01
Total	558.018,14	748.403,02

12.4 Desglose de la partida "otros resultados"

Gastos excepcionales	-----	5.859,71
Total	-----	5.859,71

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen provisiones ni contingencias relevantes registradas o a revelar. El consejo de Administración, en la formulación de las Cuentas Anuales, caso de ser necesario diferencian entre:

- 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 importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: 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.

La política de la Sociedad es reconocer, en su caso, en las Cuentas Anuales, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra, en su caso, como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, los accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, órganos de gobierno de las Sociedades Dependientes, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
- INVEST 360 LTD
- ROI 360 LLC

La sociedad ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad de Omer Rabinovitz, anterior presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (anterior presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante).

La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.

14.1 Operaciones con partes vinculadas

	OTRAS PARTES VINCULADAS	
	2020	2021
Gastos por intereses de deudas con otras partes vinculadas	4.203,92	38.230,23
● NIR TUVIA GOLDBERG	202,82	0,00
● ROI360 LTD	4.001,10	3.685,51
● INVEST 360 LTD		27.623,39
● ROI 360 LLC		6.921,33
● Gastos por intereses con empresas del grupo	876,87	0,00

	EMPRESAS DEL GRUPO	
	2020	2021
Ingresos por intereses de deudas con empresas del Grupo	66.455,93	157.738,51
● REIT RIBERA, S.L.U	-----	-----
● REIT VIRGEN, S.L.U	-----	729,00
● LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	16.808,80	62.924,97
● VIV BUILDINGS 3, S.L.U.	44.767,15	5.034,80
● VIV BUILDINGS 1, S.L.U.	-----	-----
● VIV BUILDINGS 2, S.L.U.	-----	-----
● REIT PAMPLONA 59, S.L.U	4.879,98	4.247,10
● VIV BUILDINGS 4, S.L.U	-----	76.532,63
● VIV BUILDINGS 5, S.L.U	-----	8.270,01

14.2 Saldos pendientes con partes vinculadas

	EMPRESAS DEL GRUPO	
	2020	2021
A) ACTIVO CORRIENTE	2.329.237,30	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.328.797,86	3.217.286,29
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	439,44	7.654,76
B) PASIVO NO CORRIENTE	-----	3.209.631,53
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-----	-----

Con el siguiente desglose:

FECHA FORMALIZACIÓN:	30/12/2021	31/07/2021	01/11/2021	08/06/2021
PRESTAMISTA	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	REIT PAMPLONA, SL	VIV BUILDINGS 4, S.L
LIMITE	162.000,00	1.547.600,00	100.000,00	706.000,00
OTROS	(a)	(b)	(c)	(d)
TIPO INTERÉS	6%	6%	6%	6%
VENCIMIENTO	30/06/2022	04/02/2022	31/10/22	08/06/2022
SALDO A 31/12/21	162.000,00	1.042.600,00	80.000,00	695.450,76
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021	729,00	62.924,97	4.247,10	76.532,63

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/12/2020	08/06/2021	13/07/2021	04/03/2019
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	VIV BUILDINGS 3, SL	VIV BUILDINGS 5, SL	NPCAP 2, SL	VIV BUILDINGS 2, SL
LIMITE	1.320.000	2.110.000	1.110.000	34.946,53
OTROS	(e)	(f)	(g)	(h)
TIPO INTERÉS	6 %	6%	%	%
VENCIMIENTO	04/03/2020	04/03/2022	13/07/2022	04/03/2022
SALDO A 31/12/21	0,00	0,00	1.110.000	24.946,53
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021	5.034,80	8.270,01	-----	-----
TOTAL INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021				157.738,51

FECHA FORMALIZACIÓN:	13/07/2021
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	NPCAP 1, SL
LIMITE	900.000,00
OTROS	(i)
TIPO INTERÉS	6%
VENCIMIENTO	13/07/2022
SALDO A 31/12/21	0,00
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021	5.034,80

- (a) El prestamista ha otorgado el préstamo para gastos asociados a las obras de rehabilitación de los inmuebles de la c/ Virgen 24 y 28.
- (b) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), habiendo ya aportado los fondos con el límite mencionado y habiéndose reducido el límite dispuesto a la cantidad indicada.
- (c) El prestamista ha otorgado un préstamo para gastos asociados al proyecto de Pamplona 59 (Barcelona).
- (d) El prestamista ha otorgado el préstamo para gastos asociados a la compra del inmueble en C/Barcelona, 112 en Gerona.
- (e) El prestamista otorgó el crédito para gastos asociados a la adquisición de un inmueble en arras situado en Empuriabrava (Gerona) el cual está totalmente reembolsado.
- (f) El prestamista otorgó el crédito para gastos asociados a la adquisición de un inmueble en arras situado en Mataró (Barcelona) el cual está totalmente reembolsado.
- (g) El prestamista ha adelantado las arras para la compra de un inmueble situado en Menorca.

(h) El prestamista ha otorgado fondos para gastos asociados a inversiones en estudio por parte del acreditado.

(i) El prestamista adelantó el importe de las arras para la compra de un inmueble situado en Mallorca. A 31 de diciembre de 2.021 está íntegramente reembolsado.

Había saldos pendientes a 31 de diciembre de 2020 con partes vinculadas de pasivo a corto que ascendían a 23.426 euros con VALUE B&JE RE, SL. A 31 de diciembre el saldo con VALUE B&JE RE, SL es de 26.620 euros.

Las otras deudas y préstamos con partes vinculadas a corto plazo han sido liquidados durante el presente ejercicio:

FECHA FORMALIZACIÓN:	16/06/2021	15/06/2021	15/06/2021
PRESTATARIO	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPIITAL SOCIMI, S.A.	NEXPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTAMISTA	ROI 360 LTD	INVEST 360 LTD	ROI 360 LLC
LIMITE	130.000,00	997.313,00	300.000,00
TIPO INTERÉS	8%	8%	8%
VENCIMIENTO	15/12/2021	15/12/2021	15/12/2021
SALDO A 31/12/21	0,00	0,00	0,00
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021	3.685,51	27.623,39	6.921,33
TOTAL INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021			38.230,23

El detalle de las operaciones entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas en el ejercicio anterior era:

FECHA FORMALIZACIÓN:	01/12/2018	04/12/2018	31/10/19	15/05/2020
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPIITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
ACREDITADO	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	REIT PAMPLONA, SL	LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U
LIMITE	260.000,00	170.000,00	80.000,00	498.000,00
TIPO INTERÉS	1%	1%	6%	3%
VENCIMIENTO	01/12/2019	04/12/2019	31/10/21	15/05/2020
SALDO A 31/12/20	66,29	373,15	80.000,00	498.000,00
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2020	-----	-----	813,33	16.808,80

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
FECHA FORMALIZACIÓN:	04/03/2019	04/03/2019	26/12/2020	29/10/2020
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
ACREDITADO	VIV BUILDINGS 1, SL	VIV BUILDINGS 2, SL	VIV BUILDINGS 3, SL	VIV BUILDINGS 5, S.L.U
LIMITE	370.000	104.000	1.183.000,00	
TIPO INTERÉS	1%	1%	6%	
VENCIMIENTO	04/03/2020	04/03/2020	24/05/2021	
SALDO A 31/12/20	-----	34.946,53	1.319.256	
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2020	-----	-----	44.973,20	

14.3 Transacciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2019 y 2020 se formalizaron cinco contratos en concepto de Corporate Management Fee por los servicios prestados por la Sociedad Dominante por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), y adicionalmente servicios de contabilidad y administración con las siguientes SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). Durante 2021 Nextpoint Capital Socimi SA ha formalizado 3 contratos más de "Corporate Management Fee" con las filiales VIV BUILDINGS 4, SL, VIV BUILDINGS 5, S.L. y NPCAP 1, S.L. No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.

El importe de los ingresos facturados por parte de la sociedad dominante, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 722.567,20 euros, de los cuales se han reconocido 713.444,31 euros a 31 de diciembre de 2021, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores (65.277,08 euros a 31 de diciembre de 2020). El importe restante, no reconocido a 31 de diciembre de 2021, asciende a 186.024,26 euros (176.900,87 euros a 31 de diciembre de 2020), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, durante los próximos ejercicios.

	2020	2021
Importe devengado	65.277,08	713.444,31
Importe facturado	104.377,03	722.567,20
Importe periodificado	176.900,87	186.024,26

Además de las transacciones derivadas de la Corporate Management Fee, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha reconocido ingresos por importe de 60.248,06€, por la repercusión de los servicios de contabilidad y del software PRINEX a sus filiales.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 275.408,00 euros a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2020 fueron 274.417,16 euros.

15. OTRA INFORMACION

15.1 Distribución por sexos del personal de la Sociedad al término del ejercicio

Ejercicio 2021:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Consejeros	0,00	4,08
Directivo	0,75	1,00
Administración-Finanzas	1,75	1,08
Total	2,50	6,16

Ejercicio 2020:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Consejeros	0	4
Directivo	1	1
Administración-Finanzas	2,50	1
Total	3,50	6

15.2 Retribución del Órgano de Administración y Alta Dirección

El órgano de Administración no ha percibido en el curso del ejercicio de 2021 y 2020 ninguna clase de retribución.

Así mismo, tampoco ha recibido préstamos ni prestaciones en concepto de planes de pensiones o seguros de vida.

El Consejo de Administración no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital.

En el ejercicio anterior no existía personal de alta dirección como tal, recayendo esta función en el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. En el presente ejercicio los sueldos correspondientes a la alta dirección ascienden a 177.516,47€.

15.3 Honorarios auditores

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES S.P., S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2021 ascienden a 7.000€ (7.000€ en el ejercicio anterior), los devengados por otros servicios relacionados con la auditoría han ascendido a 17.400€ (23.350€ en 2020). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2021 ascienden a 33.369,25€ (39.576,56€ en 2020).

16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco se ha incurrido en el ejercicio, en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

No existen riesgos ni gastos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

17. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de Enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

CONCEPTO	DIAS	
	2020	2021
Período medio de pago a proveedores	17,90	19

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

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

Descripción	Ejercicio 2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	n/a
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> ● Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general ● Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% ● Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	n/a

Descripción	Ejercicio 2021
<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general ● Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) ● Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	n/a
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. ● Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	n/a
<ul style="list-style-type: none"> ● Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	n/a
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	n/a
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	n/a
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	Ver nota 7.3.a)
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Por lo que se refiere a las inversiones en empresas del grupo, ver la nota 7.3 a).</p> <p>Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades Reit Pamplona 59, S.L., Sociedad Unipersonal, Lepanto Alberique S.L., Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 1, S.L. Sociedad Unipersonal, VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 4, S.L. Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 5, S.L. Sociedad Unipersonal, NPCAP 1, S.L., Sociedad Unipersonal</p>
Descripción	Ejercicio 2021
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	n/a

19. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio se ha incrementado el préstamo InterCo que la Sociedad tiene con REIT VIRGEN, S.L.U por importe de 268.515,89€ y el préstamo InterCo con LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U. por un importe de 140.500 Euros.

Además, con fecha 17 de enero de 2022 se ha nombrado a D. Teddy Lin Presidente del Consejo de Administración.

Esta Memoria es parte inseparable de las Cuentas Anuales del ejercicio de 2021 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria).

En Barcelona, a 28 de marzo de 2022.

Consejo de Administración

D. Teddy Gabriel Lin
(Presidente)

D. Omer Rabinovitz
(Vocal)

D. Liron Sason
(Vocal)

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

D. Ofer Lior
(Vocal)

NEXT POINT
SOCIMI

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión

Ejercicio 2021

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

NEXTPPOINT es una sociedad dedicada a la actividad de promoción inmobiliaria.

La Sociedad empezó su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, la cual se ha empezado a consolidar en los ejercicios 2020, 2021 y futuros, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta ley.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), por lo que se dan por cumplidas todas las condiciones iniciales establecidas en la legislación de SOCIMI.

La evolución de los negocios de la Sociedad queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido la Sociedad con terceros -proveedores-, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras.

Los principales riesgos de la Sociedad son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria se describen los principales aspectos en relación al personal y medioambiente.

También cabe destacar los posibles efectos del COVID-19 en la formulación del presente informe de gestión. El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

El Consejo de Administración de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Su efecto sobre la Sociedad no ha sido significativo.

La facturación se ha incrementado considerablemente respecto al periodo anterior, superando la facturación prevista inicialmente y se ha conseguido reducir las pérdidas respecto al ejercicio anterior en un 46%.

2. RIESGOS FINANCIEROS

La sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 380.000 euros (mismo importe que en el ejercicio anterior) correspondiente a un préstamo ICO con vencimiento en el ejercicio 2025 y con un tipo de interés del 2,50%.

El préstamo tiene una carencia de dos años en la devolución del principal desde su formalización tras la ampliación por un año de los periodos iniciales.

El coste financiero de la deuda en 2021 es de 50.976,74 euros 10.177,67 euros en el ejercicio anterior) que representa el 7,1% (9,8% en el ejercicio 2020) de la cifra de negocios. Ratio que se reducirá sensiblemente en ejercicios posteriores por el previsible incremento del importe neto de la cifra de negocios.

3. HECHOS POSTERIORES

- Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio se ha incrementado el préstamo InterCo que la Sociedad tiene con REIT VIRGEN, S.L.U por importe de 268.515,89€ y el préstamo InterCo con LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U. por un importe de 140.500 Euros.
- Además, con fecha 17 de enero de 2022 se ha nombrado a D. Teddy Lin Presidente del Consejo de Administración

4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La evolución prevista de la Sociedad se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra la sociedad.

La proyección realizada de los parámetros presenta, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero de la Sociedad con un rendimiento adecuado.

El Business Plan se adaptará a la situación actual en cada momento que pueda generarse en el futuro en función de los efectos derivados del COVID-19.



5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2021 ni en el ejercicio anterior.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria.

7. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

El 8 de julio de 2020 la Sociedad hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	0	0,00
ADICIONES - 8 de julio 2020	19.884	208.782,00
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	19.884	208.782,00
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021	19.884	208.782,00
ADICIONES	6	63,00
RETIROS	-628	-6.856,50
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.262	201.988,50

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2021 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2021 las acciones representan un 2,03% del capital social.

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.



8. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad:

CONCEPTO	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	21,53

Durante el presente ejercicio y el anterior la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

En Barcelona, a 28 de marzo de 2022, queda formulado el Informe de Gestión Consolidado cerrado el 31 de diciembre de 2021, que se componen de 5 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Teddy Gabriel Lin
(Presidente)

D. Liron Sason
(Vocal)

D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)

D. Ofer Lior (Vocal)

D. Omer Rabinovitz
(Vocal)

ANEXO III Estados financieros resumidos consolidados de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, junto con el correspondiente informe de revisión limitada

**NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes
(Grupo consolidado)**

**Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período
de seis meses finalizado el 30 de junio de
2022**



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

A los accionistas de **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.**
por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, así como las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

AUREN AUDITORES SP, SLP0
Inscrita en el ICJCE con Nº 1138

46333684T
MARIA EUGENIA
BAILACH (R:
B87352357)

Firmado digitalmente
por 46333684T MARIA
EUGENIA BAILACH (R:
B87352357)
Fecha: 2022.10.25
13:48:39 +02'00'

M^a Eugènia Bailach Aspa
Socia

25 de octubre de 2022

Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya
= EL C0L·L361

AUREN AUDITORES SP, SLP
Núm. D202200611
30,00 EUR.



SEGELL COL·LEGIAL
Segell distintiu d'altres actuacions



**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período
de seis meses terminado el
30 de junio de 2022
(preparados de acuerdo con la NIC 34
"Información financiera intermedia")

ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA.....	2
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	4

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS.....	9
3. CONSOLIDACIÓN	22
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	23
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	23
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	24
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	25
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS	26
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE	30
10. ARRENDAMIENTOS.....	31
11. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR.....	32
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	34
13. PATRIMONIO NETO.....	40
14. MONEDA EXTRANJERA	43
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	43
16. INGRESOS Y GASTOS	44
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	45
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	45
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	46
20. HECHOS POSTERIORES	46
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	46
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	50
23. OTRA INFORMACIÓN	50
24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	51

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO
CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (en euros)

Activo	NOTAS	30/06/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		56.424.053,97	52.914.341,94
I. Inmovilizado intangible	9	1.680,00	2.016,00
5. Aplicaciones Informáticas		1.680,00	2.016,00
II. Inmovilizado material	7	1.108.891,65	1.111.625,76
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		8.891,65	11.625,76
3. Anticipos del inmovilizado		1.100.000,00	1.100.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	8	54.089.577,88	50.590.146,00
1. Terrenos		16.265.144,85	16.265.144,85
2. Construcciones		37.824.433,03	34.325.001,15
V. Inversiones financieras a largo plazo	11	1.223.904,44	1.210.554,18
5. Otros activos financieros		1.223.904,44	1.210.554,18
B) ACTIVO CORRIENTE		3.890.224,86	3.723.370,99
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.983.052,16	1.875.425,90
1. Clientes por ventas y prestación servicios	11, 21	49.908,34	68.206,16
b) Clientes por ventas y prestación servicios CP		49.908,34	68.206,16
3. Deudores varios	11	634.400,58	1.084.786,64
6. Hacienda pública deudora	15	1.298.743,24	722.433,10
V. Inversiones financieras a corto plazo		39.691,90	0,00
2. Créditos a empresas		29.691,90	0,00
5. Otros activos financieros		10.000,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		75.159,98	104.177,32
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	1.792.320,82	1.743.767,77
1. Tesorería		1.792.320,82	1.743.767,77
TOTAL ACTIVO (A+B)		60.314.278,83	56.637.712,93

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2022	31/12/2021 (*)
A) PATRIMONIO NETO		4.690.371,38	5.218.875,31
A-1) Fondos propios		4.690.371,38	5.218.875,31
I. Capital	13	5.042.611,00	5.042.611,00
1. Capital escrutado		5.042.611,00	5.042.611,00
II. Prima de emisión	13	180.565,45	180.565,45
III. Reservas	13	375.216,92	375.157,47
2. Otras reservas		375.216,92	375.157,47
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	13	-199.542,00	-201.988,50
V. Resultados de ejercicios anteriores		-177.470,11	-1.446.696,91
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-177.470,11	-1.446.696,91
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado		-531.009,88	1.269.226,80
B) PASIVO NO CORRIENTE		52.355.324,06	49.628.844,31
II. Deudas a largo plazo	2, 12, 13	52.355.324,06	49.628.844,31
2. Deudas con entidades de crédito		17.378.099,40	15.970.293,90
5. Otros pasivos financieros		34.977.224,66	33.658.550,41
C) PASIVO CORRIENTE		3.268.583,39	1.789.993,31
III. Deudas a corto plazo	12	2.058.162,72	1.097.336,91
2. Deudas con entidades de crédito		1.591.941,00	796.223,97
5. Otros pasivos financieros		466.221,72	301.112,94
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.210.420,67	692.656,40
3. Acreedores varios	12	1.093.648,59	590.392,21
4. Remuneraciones pendientes de pago	12	6.168,51	6.168,51
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	99.855,06	85.347,17
7. Periodificaciones a corto plazo		10.748,51	10.748,51
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		60.314.278,83	56.637.712,93

(*)Cifras reexpresadas ver Notas 3.2 y 12.

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2022.

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	30/06/2022	30/06/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	22	962.880,61	379.383,11
b) Prestaciones de servicios		962.880,61	379.383,11
3. Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado		0,00	195.600,00
5. Otros ingresos de explotación		2.149,00	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.149,00	0,00
6. Gastos de personal	16	-174.370,70	-158.714,84
a) Sueldos, salarios y asimilados		-135.192,73	-131.588,90
b) Cargas Sociales		-39.177,97	-27.125,94
7. Otros gastos de explotación		-453.800,31	-616.683,16
a) Servicios exteriores		-394.302,59	-571.984,98
b) Tributos		-59.497,72	-44.698,18
8. Amortización del inmovilizado	7, 8, 9	-3.062,20	-9.059,89
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	7	-2.012,25	0,00
12. Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	8	0,00	3.610.052,97
13. Otros Resultados		29,84	-4.499,99
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		331.813,99	3.396.078,20
14. Ingresos financieros		0,00	5.667,82
b) De terceros		0,00	5.667,82
15. Gastos financieros		-1.304.843,85	-775.673,89
a) Otras partes vinculadas	21	0,00	-5.383,97
b) Por deudas con terceros		-1.304.843,85	-770.289,92
17. Diferencias de cambio	14	368,55	179,00
18. Incorporación al activo de gastos financieros	8	441.651,43	471.969,13
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-862.823,87	-297.857,94
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15	-531.009,88	3.098.220,26
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTINUADAS		-531.009,88	3.098.220,26
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		-531.009,88	3.098.220,26
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-531.009,88	3.098.220,26
BENEFICIO POR ACCIÓN (en euros) BÁSICO-DILUIDO		-0,57	3,33

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante de la cuenta de resultados intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO
CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(en euros)

	30/06/2022	30/06/2021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-531.009,88	3.098.220,26
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-531.009,88	3.098.220,26
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-531.009,88	3.098.220,26
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO D
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Reser eje ar
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.042.611,00	180.565,45	18.940,47	-208.782,00	.
I. Ajustes por cambios de criterio 2020					
II. Ajustes por errores 2020					
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	5.042.611,00	180.565,45	18.940,47	-208.782,00	.
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Aumentos (reducciones) de capital					
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto					
3. (-) Distribución de dividendos					
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)					
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios					
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos					
7. Otras operaciones con socios o propietarios					
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	356.217,00	6.793,50	-1
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.042.611,00	180.565,45	375.157,47	-201.988,50	-1
I. Ajustes por cambios de criterio 2021					
II. Ajustes por errores 2021					
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	5.042.611,00	180.565,45	375.157,47	-201.988,50	-1
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Aumentos (reducciones) de capital					
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto					
3. (-) Distribución de dividendos					
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)					
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios					
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos					
7. Otras operaciones con socios o propietarios					
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	59,45	2.446,50	1
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	5.042.611,00	180.565,45	375.216,92	-199.542,00	.

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio cons

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (en euros)**

	NOTAS	30/06/2022	30/06/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-531.009,88	3.098.220,26
2. Ajustes del resultado		1.309.918,30	-2.830.987,01
a) Amortización del inmovilizado (+)	7, 8, 9	3.062,20	9.059,89
e) Rdo. por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	7	2.012,25	0,00
g) Ingresos financieros (-)		0,00	-5.667,82
h) Gastos financieros (+)		1.304.843,85	775.673,89
k) Variación de las inversiones inmobiliarias (+/-)	8	0,00	-3.610.052,97
3. Cambios en el capital corriente		439.155,35	320.244,24
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		307.262,07	3.289,38
c) Otros activos corrientes (+/-)		29.017,34	-57.725,50
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		102.875,94	363.931,85
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	10.748,51
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-242.400,28	-770.006,07
a) Pago de intereses (-)		-242.400,28	-775.673,89
c) Cobro de intereses (+)		0,00	5.667,82
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		975.663,49	-182.528,58
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-3.554.478,38	-13.654.225,28
c) Inmovilizado material	7	-2.004,34	-2.000.634,45
d) Inversiones inmobiliarias	8	-3.499.431,88	-11.583.217,39
e) Otros activos financieros	11	-53.042,16	-70.373,44
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-3.554.478,38	-13.654.225,28
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.505,95	1.638,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	13	2.505,95	1.638,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		2.624.861,99	10.462.361,65
a) Emisión		3.014.299,01	11.568.773,82
2. Deudas con entidades de crédito (+)		2.438.299,01	2.268.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	1.540.656,97
5. Otras deudas (+)		576.000,00	7.760.116,85
b) Devolución y amortización de:		-389.437,02	-1.106.412,17
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-234.776,48	-125.407,67
5. Otras deudas (-)		-154.660,54	-981.004,50
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		2.627.367,94	10.463.999,65
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		48.553,05	-3.372.754,21

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.743.767,77	4.281.012,03
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.792.320,82	908.257,82
Diferencia	48.553,05	-3.372.754,21

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante o NEXTPPOINT) se constituyó el 8 de mayo de 2018 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A67218867.

La Sociedad Dominante fue constituida bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L., con fecha 16 de julio de 2018 cambió de denominación a INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. y con fecha 15 de enero de 2020 cambió de denominación a la actual NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

Con fecha 6 de abril de 2022 cambió a su actual domicilio situado en Rambla Catalunya, 52 P.1 Pta.2 en Barcelona, la modificación se aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas del 1 de marzo de 2022 y fue elevada a público mediante inscripción en el Registro Mercantil en abril de 2022. Anteriormente, su domicilio estaba situado en Via Laietana, 57 Piso 3-2 en Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. CNAE: 4110."

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La información relacionada con el gobierno corporativo y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la Sociedad Dominante www.nextpointsocimi.com.

Sociedades Dependientes

Las filiales o Sociedades Dependientes son:

Denominación social y domicilio social	Fecha constitución	Objeto social	Participación	Capital social
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
NPCAP 1, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
NPCAP 2, S.L. Sociedad Unipersonal Rambla Catalunya, 52 P1-2, Barcelona.	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00

Las Sociedades Dependientes han cambiado su domicilio social, en consonancia con el acuerdo de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 1 de marzo de 2022 de la Sociedad Dominante NEXTPOINT, elevado a público mediante inscripción en el Registro Mercantil en abril de 2022.

Régimen de SOCIMI

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, viviendas turísticas y residencias geriátricas, mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha 16 de julio de 2020 NEXPOINT empezó a cotizar en el MAB (actual BME Growth), con un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,308011 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas, que asciende a 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

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

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

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

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

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI 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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) 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 SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo

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

- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier 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 (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde julio del ejercicio 2020.
- Obligación de información:
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán 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 la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El 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 socios 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.

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 tal condición supondrá que la SOCIMI 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 SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (anteriormente denominado MAB) desde julio de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2021 fueron las primeras preparadas de acuerdo con el marco normativo de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo auditadas por AUREN AUDITORES SP, S.L.P., de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en fecha 28 de marzo de 2022 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2022.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” (modificada parcialmente por la Circular 2/022 del BME Growth).
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se han confeccionado bajo IFRS y se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, pueden no incluir toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y especialmente de acuerdo con la NIIF 1. “Adopción de las NIIF por primera vez”, y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo (ya que el cierre del ejercicio contable y fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 el BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección de la Sociedad Dominante que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.5

se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 formuladas el 28 de marzo de 2022 (las cuales fueron formuladas con criterios Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y otra normativa vigente en España) por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021.

2.2 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad Dominante.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre “Información Financiera Intermedia”, adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2022, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior (31 de diciembre de 2021). Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, se presentan las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2021.

En los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se ha procedido a reexpresar los saldos comparativos del balance del ejercicio 2021, para traspasar a largo plazo los intereses de préstamos con vencimiento a más de un año, restándolos de la partida de “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente para sumarlos a la misma partida del pasivo no corriente (Ver Nota 12).

Por tanto, el efecto es el siguiente:

Pasivo	31/12/2021 APROBADO JUNTA	AJUSTES	31/12/2021 REEXPRESADO
B) PASIVO NO CORRIENTE	46.653.373,65	2.975.470,66	49.628.844,31
II. Deudas a largo plazo	46.653.373,65	2.975.470,66	49.628.844,31
2. Deudas con entidades de crédito	15.970.293,90		15.970.293,90
5. Otros pasivos financieros	30.683.079,75	2.975.470,66	33.658.550,41
C) PASIVO CORRIENTE	4.765.463,97	-2.975.470,66	1.789.993,31
III. Deudas a corto plazo	4.072.807,57	-2.975.470,66	1.097.336,91
2. Deudas con entidades de crédito	796.223,97		796.223,97
5. Otros pasivos financieros	3.276.583,60	-2.975.470,66	301.112,94

2.4 Adopción de las NIIF

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados que, en su caso, han sido consideradas por el Grupo son:

(1) Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que se detallan a continuación:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones de la NIIF 3. Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual (publicada en mayo de 2020)	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificaciones de la NIIF 16. Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020)	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020)	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 (publicada en mayo de 2020)	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

(2) Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones de la NIC 1 - Presentación de políticas contables (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser presentada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimación contable (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017 y en junio de 2020 las modificaciones)	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020)	Aclaraciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción (publicada en mayo de 2021)	Aclaraciones sobre la forma en que las entidades deben reconocer el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros - Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9. Comparación de la información (publicada en diciembre de 2021)	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las compañías de seguros que cumplan con la NIIF 17 y la NIIF 9 al mismo tiempo por primera vez.	1 de enero de 2023

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene anualmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante realiza una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. El Consejo de Administración de la Sociedad

Dominante determina el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Dirección de la Sociedad Dominante determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes, básicamente:

Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

En la nota 8 se detallan las valoraciones aplicadas a cada inversión inmobiliaria para presentarla a valor de mercado.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales e intangibles

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia de éste los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material

La Dirección de la Sociedad Dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material.

2. Desequilibrio patrimonial. Si bien existe un leve desajuste patrimonial motivado por las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido formulados bajo el principio de empresa en funcionamiento. Además, el Grupo dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 26.477.100,00 euros (la misma cifra a 31 de diciembre de 2021). Ver Nota 13 de Patrimonio Neto donde se considera el patrimonio neto sumando el importe de los préstamos participativos que son considerados mayor valor del neto patrimonial a efectos de valoración.
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
5. La pandemia de coronavirus o COVID-19 no ha tenido un efecto relevante en el negocio, la situación financiera o los resultados de explotación del Grupo al 30 de junio de 2022 y, por lo

tanto, no ha repercutido de forma significativa en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el semestre finalizado el 30 de junio de 2022, por lo que, se prevé que no afecte de forma relevante para el Grupo.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. El Grupo recibió préstamos ICO por importe total de 475 miles de euros en el ejercicio anterior y solicitó en 2021 carencia de un año para los préstamos, para mejorar la liquidez puntual de éste.

6. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
7. Empresa en funcionamiento

El Grupo acumula pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha y salida a cotización de la Sociedad Dominante, pero con el actual plan de negocios se prevé, y así está siendo, que esta situación se revierta, actualmente las plusvalías de los inmuebles impactan de forma muy positiva en el resultado del ejercicio por aplicación de la NIC-40. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición. Las plusvalías se ven reflejadas en la información financiera al reportarse con criterios NIIF-UE en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. También se reflejan en las cifras comparativas.

El Fondo de maniobra de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados cerrados a 30 de junio de 2022 es ligeramente positivo.

A pesar de que las estimaciones se han producido sobre la base de la mejor información disponible a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) posteriormente, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva conforme a lo establecido en la NIC 8 (ver Nota 20 de Hechos posteriores).

2.6 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, ya que todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año. No existen cambios en el perímetro de consolidación respecto el ejercicio anterior.

2.7 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

2.8 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto y operaciones del Grupo

El capital social y el resto de las partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dominante del Grupo. Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar e informar en las Notas sobre las diferentes partidas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022.

2.10 Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

2.11 Estimación del valor razonable

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

2.12 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

2.13 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado material.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	3
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

2.14 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o 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.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación (desarrollos). Para los inmuebles que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el coste los gastos financieros devengados antes de su puesta en condiciones de funcionamiento, si cumplen con los requisitos para su capitalización. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable al final del período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada período el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la Nota 8.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16.

Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. No se han realizado trabajos del Grupo para sus inversiones inmobiliarias en el primer semestre del ejercicio 2022 (195,6 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior y 375,6 miles de euros para todo el ejercicio 2021).

2.15 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones por pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.16 Arrendamientos

a) El Grupo como arrendatario

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce una activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

No existen arrendamientos relevantes que deban de ser activados.
No existen contratos de leasing firmados.

b) El Grupo como arrendador

Los ingresos por alquileres de arrendamientos operativos se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costes directos iniciales incurridos al negociar y organizar un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

No existen contratos de arrendamiento financiero.

2.17 Instrumentos financieros

2.17.1 Activos financieros o créditos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

El Grupo da 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, el Grupo no da de baja los activos financieros, y 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.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance intermedio consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

2.17.2 Pasivos financieros o débitos y partidas a pagar

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

2.17.3 Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio propio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de la operación. Los gastos derivados de las transacciones con instrumentos de patrimonio propio se registran directamente contra el patrimonio propio como menores reservas o en la cuenta de explotación, según proceda.

2.18 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Durante el ejercicio 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley 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 sobre Sociedades. 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 SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizados el período de dos años, dado que con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB).

2.19 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de formulación de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos de la transacción. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por percibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivos estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

2.21 Gastos de personal: compromisos por pensiones

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, ni al 30 de junio de 2022, ni al 30 de junio de 2021, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

2.22 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencia entre:

- a) 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.
- b) 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 del Grupo.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos 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 de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

2.23 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

2.24 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

2.25 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2022, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

El mismo modo, son pasivo corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

2.26 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios en el primer semestre del presente ejercicio ni en el ejercicio anterior.

2.27 Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado

El Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- b) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- c) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- d) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- e) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a la Sociedad Dependiente, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de Administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de la Sociedad Dependiente consolidada que se deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación ni diferencia negativa de consolidación, debido a que las Sociedades Dependientes han sido constituidas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo. Por tanto, la toma de control se produce en el mismo momento de la constitución de las Sociedades Dependientes.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2022 ha decidido traspasar el resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que ascendió a 357.923,59 euros de pérdidas, según cuentas anuales individuales formuladas según criterio de PGC o Plan General Contable, a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente 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 de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
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 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios 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.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información financiera por segmentos del Grupo incluida en esta Nota se presenta de acuerdo con los requisitos de desglose tal y como requiere la NIIF 8 Segmentos de operación. Dicha información se estructura, en primer lugar, siguiendo una distribución geográfica y, en segundo lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Toda la actividad de la empresa se genera en España, por lo que la información financiera presentada en los presentes estados financieros corresponde a actividad generada en el territorio español, por lo que, no es necesario facilitar más información respecto de la distribución geográfica.

El Grupo está en plena evolución y desarrollo de sus actividades, los ingresos actuales corresponden básicamente a los arrendamientos de inmuebles destinados a actividades gestionadas por centros geriátricos y a gastos vinculados a estos inmuebles alquilados y a otros en proceso de rehabilitación o bien a costes propiamente estructurales.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

El Grupo no opera con divisas habitualmente, tan solo puede ocurrir de forma totalmente esporádica.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultado el fallido de las cuentas por cobrar.

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que le Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6.4 Riesgo Fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 30/06/2022
SALDO INICIAL BRUTO	1.127.948,86
(+) Entradas	2.004,34
(-) Salidas	-16.072,55
(+/-) Traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.113.880,65

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 30/06/2022
SALDO INICIAL BRUTO	16.323,10
(+) Aumento dotaciones	3.020,20
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-14.354,30
SALDO FINAL BRUTO	4.989,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	1.108.891,65
--	---------------------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31/12/2021
SALDO INICIAL BRUTO	426.085,51
(+) Entradas	1.101.863,35
(+/-) Traspasos	-400.000,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.127.948,86

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	Importe a 31/12/2021
SALDO INICIAL BRUTO	4.347,49
(+) Aumento dotaciones	11.975,61
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	16.323,10

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado	1.111.625,76
--	---------------------

A 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio anterior todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

En el presente ejercicio 2022, hasta 30 de junio, se han generado pérdidas por la baja de inmovilizado por importe de 2.012,25 euros. No se generaron resultados por enajenación del inmovilizado para el mismo período del ejercicio anterior.

En el apartado de anticipos de inmovilizado, se incluye un anticipo para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias, pagado por la sociedad dependiente NPCAP 2, S.L.U, por importe de 1.100.000,00 euros en concepto de arras para la adquisición de los inmuebles. La misma cifra que a fecha de cierre del ejercicio 2021.

El Grupo ha interpuesto demanda judicial para el cobro de las arras más la indemnización correspondiente por no haber cumplido, la parte vendedora, Cescgarden, S.L., con el acuerdo firmado, en estos momentos, la mencionada demanda, está en vías de resolución.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 30/06/2022
SALDO INICIAL BRUTO	50.590.146,00
(+) Entradas	3.499.431,88
(+) Traspasos	0,00
(-) Salidas	0,00
(+) Variación valor razonable	0,00
SALDO FINAL BRUTO	54.089.577,88

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2021
SALDO INICIAL BRUTO	24.720.000,00
(+) Entradas	22.615.798,56
(+/-) Traspasos	400.000,00
(-) Salidas	0,00
(+) Ajustes IFRS - Rev. Det y amort.	325.471,68
(+) Variación de valor razonable	2.528.875,76
SALDO FINAL BRUTO	50.590.146,00

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 todos los inmuebles que componen los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2022, ni tampoco a 31 de diciembre de 2021.

El detalle de los costes financieros activados para cada período es el siguiente, (en euros):

Sociedad propietaria	A 30/06/2022	A 31/12/2021	A 30/06/2021
REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	88.554,11	179.567,98	89.046,04
REIT RIBERA, SLU	220.232,59	405.496,92	196.210,53
REIT VIRGEN, SLU	132.864,73	234.894,77	116.808,78
LEPANTO ALBERIQUE, SLU	0,00	69.903,78	69.903,78
TOTAL	441.651,43	889.863,45	471.969,13

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el periodo de 6 meses revisado, ni en el ejercicio anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones ni a 30 de junio de 2022, ni tampoco a 31 de diciembre de 2021.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme ni a 30 de junio de 2022, ni tampoco a 31 de diciembre de 2021.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	30/06/2022	31/12/2021
TERRENOS	16.265.144,85	16.265.144,85
CONSTRUCCIÓN	37.824.433,03	34.325.001,15
TOTAL	54.089.577,88	50.590.146,00

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2021 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior con la actualización de las CAPEX para el período de 6 meses del presente ejercicio 2022 que ascienden a 3.044.069 euros y los gastos financieros activados de los inmuebles sitios en Valencia, y cuyo valor asciende a 441.651,43 euros; al cierre ejercicio 2022 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2022.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable en virtud de la aplicación de la NIC-40 se ha partido de las valoraciones de los inmuebles a 31 de diciembre de 2021, realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Colliers International).

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

El epígrafe “Variación de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada no recoge resultados por variación del valor de las inversiones inmobiliarias, a 30 de junio de 2021 ascendió a 3.610.052,97 euros.

Los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2022 son, (en euros):

Dirección	Fecha de adquisición	Sociedad propietaria	COSTE ADQUISICIÓN		Total Coste Adquisición	Valor tasación
			Valor del terreno	Valor de la construcción		
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	01/10/2018	REIT PAMPLONA 59, SLU	505.030,46	1.112.856,01	1.617.886,47	1.850.000,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)	05/10/2018	REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	1.458.048,16	942.505,41	2.400.553,57	1.494.924,11
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	15/02/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	684.553,00	1.450.839,32	2.135.392,32	2.138.249,99
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	13/03/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	592.283,97	1.336.398,61	1.928.682,58	2.387.242,68
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble)	18/06/2019	REIT RIBERA, SLU	3.713.285,78	6.164.495,26	9.877.781,04	9.861.922,22
Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,73	1.354.344,43	1.911.096,16	1.463.537,79
Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,42	1.241.999,12	1.798.750,54	1.460.443,71
Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble)	16/10/2019	REIT VIRGEN, SLU	518.079,58	872.450,57	1.390.530,15	616.937,83
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	308.079,06	545.477,04	853.556,10	1.450.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	278.249,32	1.138.260,65	1.416.509,97	1.820.000,00
Varsovia, 16 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	485.857,07	459.134,94	944.992,01	1.730.000,00
Varsovia, 18 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	246.152,05	420.872,22	667.024,27	
C/ Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	23/07/2020	VIV BUILDINGS 3, SLU	927.780,73	1.183.011,98	2.110.792,71	2.210.000,10
Barcelona, 116 Gerona	22/01/2021	VIV BUILDINGS 4, SLU	937.193,64	5.338.954,87	6.276.148,51	7.715.146,00
C/ Tordera, 2 Mataró	18/06/2021	VIV BUILDINGS 5, SLU	613.298,41	3.467.196,67	4.080.495,08	5.200.000,00
Circuit de llac S/N Muro Beach	12/07/2021	NP CAP 1, SLU	3.087.641,97	6.735.531,68	9.823.173,65	12.691.173,45
TOTALES			15.469.036,35	33.764.328,78	49.233.365,13	54.089.577,88

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Gesvalt).

El “valor de mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de

descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

La rentabilidad aplicada por segmentos es:

Segmento	Mínima	Máxima
Hotelero	4,25%	5,60%
Geriátrico	4,95%	5,26%
Residencial-vivienda turística	1,86%	6,08%

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2021 de una variación del 0,25% en (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 52.361 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 48.958 miles de euros.

No se han producido bajas de inmuebles durante el primer semestre del ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021.

Los inmuebles propiedad de las siguientes sociedades son los que actualmente se encuentran arrendados:

- REIT PAMPLONA 59, S.L.U.
- LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U
- VIV BUILDINGS 1, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 3, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 4, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 5, S.L.U
- NP CAP 1, S.L.U

- a) Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 879.145,12 euros a 30 de junio de 2022 (1.164.882,70 euros a 31 de diciembre de 2021).
- c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 503.647,84 euros a 30 de junio de 2022 (585.722,75 euros a 31 de diciembre de 2021).
- d) Existen bienes ofrecidos como garantía real de préstamos hipotecarios (ver Nota 12), según el siguiente detalle:

INMUEBLE HIPOTECADO	TOTAL EUROS
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	800.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (*)	4.190.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn) Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona) Varsovia, 16 Barcelona Varsovia, 18 Barcelona	1.740.000,00
Virgen, 24 Valencia (**) Virgen, 26 Valencia (**)	2.200.000,00
Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	1.180.000,00
Barcelona, 116 Gerona	2.200.000,00
C/ Tordera, 2 Mataró	2.268.000,00
Circuit de llac S/N Muro Beach	4.595.000,00
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	760.000,00
TOTAL	19.933.000,00

(*) Si bien el préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, el importe dispuesto a 30 de junio de 2022 es de 4,12 millones de euros (2,65 millones de euros a 31 de diciembre de 2021).

(**) Si bien el préstamo total firmado es de 2,2 millones de euros, el importe dispuesto a 30 de junio de 2022 es de 700 mil euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2021): El tramo pendiente de 1.500 miles de euros se dispondrá en función de las certificaciones de obras.

El saldo pendiente a 30 de junio de 2022 por préstamos hipotecarios asciende a 12.391.823,51 euros a largo plazo (15.572.585,22 euros a 31 de diciembre de 2021) y a 1.460.234,94 euros a corto plazo (695.453,66 euros a 31 de diciembre de 2021).

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2022
SALDO INICIAL BRUTO	2.016,00
(+) Entradas	0,00
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Salidas	-336,00
SALDO FINAL BRUTO	1.680,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2022
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	42,00
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-42,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	1.680,00
--	-----------------

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2021
SALDO INICIAL BRUTO	2.016,00
(+) Entradas	0,00
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.016,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2021
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	0,00
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	0,00

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.016,00
--	-----------------

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2022, ni tampoco a 31 de diciembre de 2021.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes ni a 30 de junio de 2022, ni tampoco a 31 de diciembre de 2021.

10. ARRENDAMIENTOS

El Grupo no tiene contratos de leasing como tales.

En referencia a los ingresos por arrendamientos:

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida no superior a los 10 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	a 30.06.2022 (Euros)	a 31.12.2021 (Euros)
Hasta 1 año	1.613.145,65	1.958.321,43
Más de 1 año hasta 5 años	8.396.426,39	8.251.112,99
Más de 5 años	9.671.268,08	8.719.685,07
TOTAL	19.680.840,12	18.929.119,49

El cuadro anterior muestra las cuotas comprometidas con terceros mediante contrato durante el periodo mínimo obligatorio, sin perjuicio de que su reflejo contable difiera por aplicación de una normativa contable. Es el caso del contrato suscrito en VIV BUILDINGS 5, S.L.U con el arrendatario de su inmueble, en el que se establece distintas rentas durante los 4 primeros años.

Se ha procedido a calcular una linealización de la renta comprometida durante el periodo mínimo obligatorio de 10 años, ajustando la diferencia de la renta en una cuenta de pasivo, según el siguiente detalle:

Año	Ajuste en pasivo
2021	51.444,25
2022	78.921,26
2023	86.253,10
2024	93.731,58
2025	-55.592,99
2026	-50.951,44
2027	-50.951,44
2028	-50.951,44
2029	-50.951,44
2030	-50.951,44
Total	0,00

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

El Grupo no tiene gastos por arrendamientos relevantes, en el contexto de las cuentas anuales consolidadas que deban de activarse según lo establecido en la NIIF-16.

11. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	965.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	258.904,44
TOTAL	0,00	0,00	1.223.904,44

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	1.210.554,18
TOTAL	0,00	0,00	1.210.554,18

Los activos financieros clasificados a largo plazo corresponden a Fianzas constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, además de seis imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT Pamplona) con vencimiento el 6 de mayo de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 349.000 euros (REIT Ribera) con vencimiento el 14 de octubre de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 128.000 euros (VIV BUILDINGS 3, S.L.U.) con vencimiento el 20 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 150.000 euros (REIT Virgen) con vencimiento el 26 de febrero de 2023 (prorrogable de forma tácita), por importe de 64.000 euros (LEPANTO ALBERIQUE) con vencimiento en el 22 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), y por importe de 195.000 euros (NP CAP 1) con vencimiento el 12 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), todos como prendas de préstamos bancarios e hipotecarios.

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	724.000,82
TOTAL	0,00	0,00	724.000,82

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	1.152.992,80
TOTAL	0,00	0,00	1.152.992,80

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

El importe de la tesorería asciende a 1.792.320,82 euros a 30 de junio de 2022 (1.743.767,77 euros a 31 de diciembre de 2021). A 30 de junio de 2022 existe una cuenta corriente pignorado cuyo importe asciende a 30 de junio de 2022 asciende a 37.500,00 euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

Existen saldos con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022
Débitos y partidas a pagar	17.378.099,40	0,00	34.977.224,66
TOTAL	17.378.099,40	0,00	34.977.224,66

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022	Importe 30/06/2022
Débitos y partidas a pagar	1.591.941,00	0,00	1.566.038,82
TOTAL	1.591.941,00	0,00	1.566.038,82

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	15.970.293,90	0,00	33.658.550,41
TOTAL	15.970.293,90	0,00	33.658.550,41

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	796.223,97	0,00	897.673,66
TOTAL	796.223,97	0,00	897.673,66

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	1.591.941,00	2.420.561,31	2.459.394,40	2.230.122,14	969.132,63	9.298.888,92	18.970.040,40
Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras deudas	466.221,72	19.005.406,76	3.721.731,51	12.250.086,39	0,00	0,00	35.443.446,38
Deudas con empresas vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros acreedores	1.099.817,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.099.817,10
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.157.979,82	21.425.968,07	6.181.125,91	14.480.208,53	969.132,63	9.298.888,92	55.513.303,88

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 2,25% y un 2,75% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo. Para los préstamos ICO firmados durante el ejercicio 2020 el tipo de interés oscila entre un 1,5% y un 2,50%.

Existen saldos con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de inversiones inmobiliarias.

No existen fianzas recibidas a largo plazo (500,00 euros a 31 de diciembre de 2021), y 292.402,66 euros a corto plazo (290.717,32 euros a 31 de diciembre de 2021).

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

El Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que la mayoría son préstamos participativos. No obstante, algunos de los préstamos incorporan también parte del principal que corresponde a préstamo ordinario (no participativo), en cuyo caso se ha desglosado específicamente en cada cuadro. El detalle es el siguiente:

Para REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI 360 PIE CRUZ 14 LP	
LÍMITE	2.250.000	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	05/10/2023	
SALDO A LARGO PLAZO	2.244.600,00	2.244.600,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	669.300,20	669.300,20
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	88.554,11	88.554,11

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019, aunque la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 05/10/2018.

Para REIT PAMPLONA 59, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	26/03/2019 (a)	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	
LÍMITE	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	01/04/2022 (*)	
SALDO A LARGO PLAZO	902.500,00	902.500,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	169.969,25	169.969,25
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	26.852,45	26.852,45

- (a) La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/10/2018.
- (b) El préstamo tiene un vencimiento aplazable 1 año más, por tanto, se considera un pasivo a largo plazo.

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 RIBERA LP	
LÍMITE	5.952.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	18/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	5.952.000,00	5.952.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	1.083.032,57	1.083.032,57
SALDO A CORTO PLAZO	-511,44	-511,44
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	177.092,39	177.092,39

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2019.

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo ordinario		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	10/06/2022	
PRESTAMISTA	SHLOMO FLAX	
LÍMITE	150.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8%	
VENCIMIENTO	10/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	150.000,00	150.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	600,00	600,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	600,00	600,00

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo ordinario		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	10/06/2022	
PRESTAMISTA	YUVAL KOREN	
LÍMITE	118.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8%	
VENCIMIENTO	10/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	118.000,00	118.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	419,56	419,56
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	419,56	419,56

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo ordinario			TOTAL
FECHA DE FORMALIZACIÓN	12/06/2022	21/06/2022	
PRESTAMISTA	ODED COHEN		
LÍMITE	102.000,00	140.000,00	242.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 8%	fijo 8%	
VENCIMIENTO	12/06/2024	21/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	102.000,00	140.000,00	242.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	217,78	226,67	444,45
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	217,78	226,67	444,45

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo ordinario		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	19/06/2022	
PRESTAMISTA	VARDIT SHAHMOON	
LÍMITE	66.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8%	
VENCIMIENTO	19/06/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	66.000,00	66.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	102,67	102,67
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	102,67	102,67

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	18/03/2019	
PRESTAMISTA	ROI360 LEP 28 ALB 10 LP	
LÍMITE	2.544.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	15/03/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	2.544.000,00	2.544.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	507.901,04	507.901,04
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	75.692,69	75.692,69

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 18/03/2019 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 15/03/2019.

Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROI360 VIRGEN 24 28 LP	
LÍMITE	3.696.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	16/10/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	3.696.000,00	3.696.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	660.103,70	660.103,70
SALDO A CORTO PLAZO	-3.422,80	-3.422,80
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	109.968,62	109.968,62

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 16/10/2019.

Para VIV BUILDINGS 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/01/2020	
PRESTAMISTA	ROY 360 VOSTRA YR 1 LTD	
LÍMITE	2.400.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	11/11/2024	
SALDO A LARGO PLAZO	2.340.000,00	2.340.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	0,00	0,00
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	69.623,01	69.623,01

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 12/01/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/11/2019.

Para VIV BUILDINGS 3, S.L.U.

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA DE FORMALIZACIÓN	26/12/2020	26/12/2020	
PRESTAMISTA	ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P.	ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P.	
LÍMITE	788.000,00	556.000,00	1.344.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 3,178% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	28/12/2025	28/12/2025	
SALDO A LARGO PLAZO	788.000,00	556.000,00	1.344.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	37.731,51	0,00	37.731,51
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	13.861,86	13.861,86
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	12.417,07	27.571,52	39.988,59

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/12/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/01/2021.

Para VIV BUILDINGS 4, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	30/06/2021	30/06/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	
LÍMITE	2.810.000,00	1.197.040,00	
TIPO INTERÉS	fijo 7,15% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	18/06/2026	18/06/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	2.810.000,00	1.197.040,00	4.007.040,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	208.070,88	0,00	208.070,88
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	31.600,77	31.600,77
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	99.631,81	59.360,05	158.991,86

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 30/06/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/06/2021.

Para VIV BUILDINGS 5, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	01/03/2021	01/03/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	
LÍMITE	1.340.000,00	772.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6,85% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	22/01/2026	22/01/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	1.340.000,00	507.607,97	1.847.607,97
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	126.968,97	0,00	126.968,97
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	14.070,04	14.070,04
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	45.517,79	25.708,27	71.226,06

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 01/03/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/02/2021.

Para NP CAP 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	PARTICIPATIVO	ORDINARIO	
FECHA FORMALIZACIÓN:	12/07/2021	12/07/2021	
PRESTAMISTA	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	
LÍMITE	3.860.000,00	1.810.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	18/06/2026	18/06/2026	
SALDO A LARGO PLAZO	3.860.000,00	1.810.000,00	5.670.000,00
SALDO A LARGO PLAZO INTERESES	299.493,70	0,00	299.493,70
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	45.125,99	45.125,99
INTERESES EJERCICIO 30/06/22	153.130,96	89.756,15	242.887,11

Los intereses devengados de los préstamos anteriores se encuentran clasificados en el Pasivo no corriente del balance de situación, debido a que su exigibilidad se hará efectiva al vencimiento de cada uno de los préstamos, aunque su coste se devenga anualmente. En ejercicios anteriores eran considerados como un pasivo corriente, aunque en el presente ejercicio se registran como un pasivo no corriente, por lo que, se ha procedido a reexpresar los saldos comparativos del ejercicio 2021 (ver Nota 2.3).

Los intereses devengados de los préstamos ordinarios se liquidan cada año.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 *Capital social*

En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 de la Sociedad Dominante se acordó aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 euros. Estas nuevas acciones fueron emitidas sin prima de emisión.

Con fecha 28 de abril de 2020, elevado a público el 30 de abril de 2020, se procedió a ampliar el capital por importe de 449.808 euros, fijando el capital social en la cuantía de 950.000 euros. Estas acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 4.273.176,45 euros.

La Junta de Accionistas del 13 de mayo de 2020, elevado a público el 14 de mayo de 2020, acordó aumentar el capital social 4.092.611 euros, con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5.30801 euros, fijando el capital social en 5.042.611 euros.

Por tanto, el capital social a 30 de junio de 2022 asciende a un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Omer Rabinovitz	17,95%
Ofer Lior	13,16%
Liron Sason	13,16%

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 8 de julio de 2022 en el BME Growth.

13.2 Prima de emisión

Tras las sucesivas ampliaciones de capital de la sociedad dominante se ha generado una prima de emisión de 180.565,45 euros.

13.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
OTRA RESERVAS	375.216,92	375.157,47
TOTAL RESERVAS	375.216,92	375.157,47

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dividendos

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos. Caso de procederse a su reparto se realizaría según el criterio descrito en la Nota 4, apartado de Limitaciones a la distribución de dividendos.

13.4 Acciones propias

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representan un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020.

Los movimientos desde la constitución de la autocartera hasta 30 de junio de 2022 han sido:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO A 1 DE ENERO DE 2020	0	0,00
ADICIONES - 8 de julio 2020	19.884	208.782,00
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	19.884	208.782,00
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021	19.884	208.782,00
ADICIONES	0	0,00
RETIROS	-156	-1.638,00
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021	19.728	207.144,00
ADICIONES	6	63,00
RETIROS	-472	-5.218,50
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.262	201.988,50
ADICIONES	0	0,00
RETIROS	-233	-2.446,50
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	19.029	199.542,00

Se trata de operaciones poco representativas. A 30 de junio de 2022 las acciones representan un 2,00% del capital social (un 2,03% a 31 de diciembre de 2021).

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación con las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

13.5 Cálculo del Patrimonio Neto considerando el efecto de los préstamos participativos

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.5 y 12, ascienden según el siguiente detalle a (en euros):

	30/06/2022	31/12/2021
TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE	4.690.371,38	5.218.875,31
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS	26.477.100,00	26.477.100,00
TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS	31.167.471,38	31.695.975,31

13.6 Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Periodo de seis	Periodo de seis
	meses finalizado el 30 de junio de 2022	meses finalizado el 30 de junio de 2021
Beneficio neto (euros)	-531.009,88	3.098.220,26
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	950.000	950.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	19.029	19.728
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	-0,57	3,33

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de estos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

14. MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional en la cual se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas es el euro, y no existen transacciones relevantes con moneda extranjera.

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente (en euros):

	A 30/06/2022		A 31/12/2021	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IVA	1.239.406,30	49.209,40	690.896,38	25.269,43
RETENCIONES IMP. SOC.	59.336,94		31.536,72	
IRPF + SEG. SOCIAL		50.645,66		60.077,74
TOTAL	1.298.743,24	99.855,06	722.433,10	85.347,17

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en los 6 primeros meses del ejercicio 2022 (ni en el cierre del ejercicio 2021) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Sociedad Dominante en el año 2018 aprobó acogerse al régimen fiscal especial 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), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 de los presentes estados financieros a 30 de junio de 2022 el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos.

15.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 24.

15.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la Sociedad Dominante en el régimen de SOCIMI.

15.6 Otra información

No existen otros datos relevantes a revelar.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes, tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa de carácter significativo incluidos en la partida de "Otros resultados".

c. Gastos de personal y plantilla media

	30/06/2022	30/06/2021
SUELDOS Y SALARIOS	135.192,73	131.588,90
OTROS GASTOS SOCIALES	2.844,00	0,00
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	36.333,97	27.125,94
TOTAL	174.370,70	158.714,84

La plantilla media a 30 de junio de 2022, y a 30 de junio de 2021 es:

Categorías y niveles	30/06/2022		30/06/2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0	4,67	0	4
Otro personal	2	3	2	2
Total	2	7,67	2	6

No existe personal con discapacidades reconocidas.

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencian entre:

- 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 importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: 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 del Grupo.

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra, en su caso, como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2022 han tenido lugar los siguientes hechos posteriores:

- Con fecha 28 de septiembre de 2022 la Sociedad VIV BUILDINGS 4, SLU ha firmado dos préstamos hipotecarios de 400.000 Euros cada uno de ellos con Bankinter y con ICF “Institut Català de Finances” con garantía hipotecaria del edificio de C/Barcelona, 116 en Gerona.
- En septiembre de 2022 se han formalizado coberturas de tipo de interés (Cap a 3 años al 1,75%) entre Banco de Santander y las siguientes sociedades:

	Importe de la cobertura	Fecha contratación	Fecha inicio	Fecha fin
REIT RIBERA, SLU	4.131.000 €	16/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
REIT VIRGEN, SLU	120.027 €	16/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
VIV BUILDINGS 4, SLU	1.100.000 €	21/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
VIV BUILDINGS 4, SLU	800.000 €	30/09/2022	06/10/2022	06/10/2025
LEPANTO ALBERIQUE, SLU	735.000 €	21/09/2022	06/10/2022	06/10/2025

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, los accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, órganos de gobierno de las Sociedades Dependientes, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
- INVEST 360 LTD
- ROI 360 LLC
- RON LAOR LTD
- B10 Development Ltd.
- Amor Luz Ltd.
- Nir Tuvia Goldberg
- Goldberg 360 Ltd.
- Invest 360 Ltd.

La sociedad ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante).

La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.

La sociedad RON LAOR LTD también es vinculada porque pertenece a uno de los accionistas, su participación es del 1,79%, pero forma parte del equipo gestor de Invest 360.

B10 Development Ltd. y Amor Luz Ltd. pertenecen respectivamente a 2 miembros del Consejo de Administración. Nir Tuvia Goldberg es también consejero de la sociedad dominante.

Saldos con partes vinculadas

El resumen de los saldos con partes vinculadas es (en euros):

	30/06/2022	31/12/2021
SALDOS DEUDORES	605,00	309,86

	30/06/2022	30/06/2021
INT. DEVENGADOS EN P&G	0,00	5.383,97

No existían saldos pendientes por préstamos ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

Contratos de Corporate Management Fee

Durante el ejercicio 2019 y 2020 se formalizaron cinco contratos en concepto de *Corporate Management Fee* por los servicios prestados por la Sociedad Dominante por los gastos incurridos en la incorporación del Grupo en el MAB, y adicionalmente servicios de gestión corporativa y Administración con las siguientes SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). Durante 2021 Nextpoint Capital Socimi SA formalizó 2 contratos más de "Corporate Management Fee" con las filiales VIV BUILDINGS, 4, SL, y VIV BUILDINGS, 5, S.L. No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.

El importe de los ingresos facturados por parte de la Sociedad Dominante en el periodo de 6 meses del presente ejercicio, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 95.250,00 euros, de los cuales se han reconocido 173.928,54 a 30 de junio de 2022, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores (713.444,31 euros a 31 de diciembre de 2021). El importe restante, no reconocido a 30 de junio de 2022, asciende a 107.345,72 euros (186.024,26 euros a 31 de diciembre de 2021), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, hasta el cierre del ejercicio 2022:

	a 30/06/2022 (euros)	a 31/12/2021 (euros)
Importe devengado	173.928,54	713.444,31
Importe facturado	95.250,00	722.567,20
Importe periodificado	107.345,72	186.024,26

Transacciones y contrato de Advisory con Value B and J RE, S.L.

La Sociedad Value B and J RE, S.L se considera parte vinculada al ser propiedad de dos de los vocales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las transacciones entre Value y las Sociedades Dependientes en ejercicios anteriores y hasta 30 de junio de 2021 se corresponden con los contratos denominados "project management agreements" para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento en la inversión en activos inmobiliarios

La Sociedad Dominante formalizó, con fecha 21 de mayo de 2020, con Value B and J RE, S.L un contrato en concepto de *Advisory* por los servicios a prestar a la Sociedad Dominante en materia de consultoría del mercado inmobiliario e inversiones en el mismo. El citado contrato tiene una duración de 36 meses, a contar desde 1 de julio de 2020, fecha a partir de la cual se devengan gastos a razón de 22 mil euros mensuales por los servicios prestados, más gastos repercutibles.

Dicho contrato, de mutua conformidad, y con efectos 1 de febrero de 2022, fue resuelto dando por finalizada su vigencia.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 22.000,00 euros a 30 de junio de 2022. A 31 de diciembre de 2021 fueron 275.408,00 euros.

Transacciones y contrato con B10 Development Ltd.:

La Sociedad B10 Development Ltd. se considera parte vinculada al ser propiedad de un vocal del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante formalizó, con fecha 11 de abril de 2022, con B10 Development Ltd. Un contrato en concepto de prestación de servicios de Dirección de inversiones inmobiliarias. El contrato tiene una duración de 3 años, a contar desde el 1 de febrero de 2022, el primer año por 9.700 Euros mensuales por los servicios prestados y, a partir del segundo año, 10.700 Euros mensuales más los gastos que sean repercutibles.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 53.992,60 Euros a 30 de Junio de 2.022.

Contrato con Goldberg 360LTD:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar un contrato de prestación de servicios de "Fundraising" con Goldberg 360Ltd., de localización y establecimiento de relaciones comerciales con diferentes entidades que pueden ser potenciales inversores o representan a potenciales inversores de forma continuada y en el asesoramiento, desarrollo y supervisión al respecto tras la aprobación de un proyecto de inversión por el Comité de Inversiones.

Duración: 3 años con renovación tácita anual salvo preaviso de las partes.

Contraprestación: 38.000 ILS mensuales (Shekels de Israel) esto es, al cambio, 10.700 euros mensuales.

Goldberg 360 LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente,

Este contrato está pendiente de firma a 30 de junio de 2022.

Contrato con Invest 360LTD:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar dos contratos con la sociedad Invest 360Ltd, los cuales a 30 de junio de 2022 aún no se han formalizado:

1.- Contrato de prestación de servicios para remitir a la Sociedad a potenciales inversores (incluidos los acreditados/clasificados y los no clasificados) para que inviertan en las sub-SOCIMI's la financiación complementaria necesaria para cada proyecto inmobiliario.

Retribución: La retribución propuesta es un porcentaje sobre los honorarios obtenidos por Nextpoint Capital Socimi, S.A. en relación a las nuevas inversiones realizadas por filiales de Nextpoint Capital Socimi, S.A. con los fondos conseguidos por Invest 360 LTD.

El porcentaje final se aplicaría sobre todos los honorarios, así como los beneficios que

Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera en el proyecto en que invirtiera dichos fondos.

Dicho porcentaje es un 22,96% (28% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

1.- Contrato de prestación de servicios para conseguir financiación vía deuda directamente en Nextpoint Capital Socimi, S.A.

Retribución: la retribución propuesta es un porcentaje, en concepto de comisión de apertura, y adicionalmente el mismo porcentaje con carácter anual sobre la deuda que se obtuviera para Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El porcentaje final se aplicaría sobre toda la deuda que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera a través de Invest 360 Ltd. Dicho porcentaje es un 0,82% (1% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

Duración: 1 año, con renovaciones anuales tácitas, a menos que la Sociedad solicite la rescisión mediante un aviso previo por escrito de treinta (30) días.

Invest 360 LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente, por D. Omer Rabinovitz, accionista y ex Consejero de Nextpoint Capital Socimi, S.A.

Otros

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

No existe personal de alta dirección distinto del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de la directora general.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido 2.500 euros en el presente ejercicio y ninguna cantidad en el anterior. La retribución de la alta dirección hasta el 30 de junio de 2022 ha ascendido a 44.051,31 euros (103.372,98 euros en el periodo de los seis primeros meses del ejercicio 2021).

En acuerdo adoptado en JGE del 15 de junio de 2022 se acuerda celebrar un contrato con el presidente del Consejo de Administración, AMOR LUZ, LTD., estableciendo su retribución por sus funciones ejecutivas: Retribución mensual de 6.000 euros, contraprestación del 0,66% de las acciones tras la aprobación por la Junta General, y Contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 40 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión; Contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint

Capital Socimi, S.A. invierta 60 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión. Adicionalmente, Opción durante 3 años a comprar el 3% de las acciones de la Nextpoint Capital Socimi, S.A. al precio promedio que tengan las mismas en el mes de mayo de 2022 siempre que se mantenga en la Presidencia del Consejo de Administración durante 3 años.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de julio de 2022 aprobó la propuesta de modificación del artículo 20 de los Estatutos Sociales, relativo a la retribución de los administradores, de acuerdo con el informe de 13 de junio de 2022 presentado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y, en consecuencia, queda modificado el artículo 20 de sus Estatutos Sociales que, en adelante, tendrá el siguiente tenor literal:

“Artículo 20. Retribución de los administradores

Los miembros del Consejo de Administración son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la Sociedad tiene contratado para sus administradores.

Los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir una retribución por su condición de tales que consistirá en (i) una cantidad fija y (ii) dietas por asistencia.

El importe máximo de la remuneración anual de los consejeros, en su condición de tales, y tanto en concepto de (i) cantidad fija como (ii) dietas por asistencia, deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

La determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración.

Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será retribuido por el desempeño de sus funciones ejecutivas con sujeción a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. El sistema retributivo de dichos consejeros ejecutivos podrá consistir en, o incluir, la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones y/o los activos de la Sociedad.

Lo previsto 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 consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable”.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	30/06/2022	%	30/06/2021	%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencial	36.085,36	3,7%	39.930,00	10,5%
Alquiler de bienes inmuebles - Turístico	147.094,21	15,3%	54.139,60	14,3%
Alquiler de bienes inmuebles - Hotelero	455.438,57	47,3%	0,00	0,0%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencia Geriátrica	240.526,98	25,0%	283.722,79	74,8%
Prestación de servicios	83.735,49	8,7%	1.590,72	0,4%
Total actividades	962.880,61	100,0%	379.383,11	100,0%

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	30/06/2022	30/06/2021
Mercado Nacional	962.880,61	379.383,11
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
TOTAL	962.880,61	379.383,11

23. OTRA INFORMACIÓN

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La Sociedad Dominante designó a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la revisión de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022 ascienden a 12.400 euros. Los honorarios devengados por la auditoría de las cuentas anuales, del ejercicio 2021, consolidadas e individuales, de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes, ascendieron 60.800 euros. AUREN no ha prestado otros servicios relacionados con la auditoría durante el periodo revisado a la Sociedad Dominante (sí que los prestó en el ejercicio anterior por importe de 11.900 euros). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022 a todas las sociedades del Grupo han ascendido a 25.602,82 euros (77.737,25 euros en el ejercicio 2021).

Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados.

24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

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

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No existen
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que la Sociedad Dominante ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que la Sociedad Dominante ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ver Nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver constitución Sociedades Dependientes en Nota 1 de la presente memoria
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	<p>Ver Nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria</p> <p>Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades REIT PAMPLONA 59, S.L.U., LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, VIV BUILDINGS 1, S.L.U, VIV BUILDINGS 3, S.L.U, VIV BUILDINGS 4, S.L.U, VIV BUILDINGS 5, S.L.U y NP CAP1, S.L.U.</p>
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

En Barcelona, a 20 de octubre de 2022, quedan formulados los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022, que se componen de 53 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

Amor Luz Ltd. Representado por Teddy Gabriel Lin
(Presidente)



D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)



D. Ofer Lior
(Vocal)



ANEXO IV Estados financieros individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias) de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022



**NEXTPOINT CAPITAL
SOCIMI, S.A.**

Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias
de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
con comparativos a 30 de junio de 2021

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL

Activo	30/06/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE	58.434,65	50.755,76
I. Inmovilizado intangible	1.680,00	2.009,00
5. Aplicaciones Informáticas	1.680,00	2.009,00
II. Inmovilizado material	6.655,65	9.396,76
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	6.655,65	9.396,76
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoc. a l/p	36.000,00	36.000,00
1. Instrumentos de patrimonio	36.000,00	36.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	14.099,00	3.350,00
5. Otros activos financieros	14.099,00	3.350,00
B) ACTIVO CORRIENTE	4.258.550,92	4.579.028,10
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	238.835,09	112.106,78
1. Clientes por ventas y prest. servicios	126.240,90	7.964,62
b) Cites. por ventas y prest. servicios CP	126.240,90	7.964,62
3. Deudores varios	14.018,55	26.187,02
6. Otros créditos con las administraciones públicas	98.575,64	77.955,14
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoc. a c/p	3.442.955,36	3.253.060,33
2. Créditos a empresas	3.432.955,36	3.226.440,33
5. Otros activos financieros	10.000,00	26.620,00
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	576.760,47	1.213.860,99
1. Tesorería	576.760,47	1.213.860,99
TOTAL ACTIVO (A+B)	4.316.985,57	4.629.783,86

Patrimonio Neto y Pasivo	30/06/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO	3.832.906,80	3.988.410,71
A-1) Fondos propios	3.832.906,80	3.988.410,71
I. Capital	5.042.611,00	5.042.611,00
1. Capital escriturado	5.042.611,00	5.042.611,00
II. Prima de emisión	180.565,45	180.565,45
III. Reservas	-1.220,97	-1.280,42
1. Legal y estatutarias	0,00	
2. Otras reservas	-1.220,97	-1.280,42
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-199.542,00	-201.988,50
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.036.445,10	-673.573,23
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	-1.036.445,10	-673.573,23
VI. Resultado del ejercicio	-153.061,58	-357.923,59
B) PASIVO NO CORRIENTE	297.998,72	297.998,72
II. Deudas a largo plazo	297.998,72	297.998,72
2. Deudas con entidades de crédito	297.998,72	297.998,72
5. Otros pasivos financieros	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	186.080,05	343.374,43
III. Deudas a corto plazo	49.827,23	73.963,22
2. Deudas con entidades de crédito	61.628,78	82.001,28
5. Otros pasivos financieros	-11.801,55	-8.038,06
IV. Deudas con emp. del grupo y asoc. a corto plazo	0,00	0,00
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	28.907,10	83.386,95
3. Acreedores	91,25	83.386,95
4. Remuneraciones pendientes	6.168,51	
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	22.647,34	
VI. Periodificaciones a corto plazo	107.345,72	186.024,26
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	4.316.985,57	4.629.783,86

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30/06/2022	30/06/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	205.676,40	283.153,54
b) Prestaciones de servicios	205.676,40	283.153,54
5. Otros ingresos de explotación	2.149,00	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.	2.149,00	0,00
6. Gastos de personal	-174.370,70	-158.714,84
a) Sueldos, salarios y asimilados	-135.192,73	-131.588,90
b) Cargas Sociales	-39.177,97	-27.125,94
7. Otros gastos de explotación	-242.410,76	-422.786,21
a) Servicios exteriores	-239.439,32	-422.333,94
b) Tributos	-2.971,44	-452,27
8. Amortización del inmovilizado	-3.062,20	-9.059,89
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmov.	-2.012,25	
12. Otros Resultados	-540,48	0,00
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	-214.570,99	-307.407,40
14. Ingresos financieros	65.385,36	51.925,77
c) Con terceros	65.385,36	51.925,77
15. Gastos financieros	-4.728,82	-10.053,84
b) Por deudas con terceros	-4.728,82	-4.669,87
c) Con partes vinculadas	0,00	-5.383,97
17. Diferencias de cambio	852,87	179,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO	61.509,41	42.050,93
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-153.061,58	-265.356,47
A.4) RESULT. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS	-153.061,58	-265.356,47
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	-153.061,58	-265.356,47