

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2020, en los epígrafes "Inversiones Inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 18.684 miles de euros y 13.455 miles de euros, respectivamente.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2020 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes, empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre o el método comparativo. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de estos epígrafes, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

29 de abril de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/07430

SELLO CORPORATIVO: 95,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Cuentas Anuales

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2020
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		19.266.475	18.707.421
Inmovilizado intangible	5	41.384	42.130
Desarrollo		36.011	36.547
Aplicaciones informáticas		5.373	5.583
Inmovilizado material	6	6.768	8.103
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		6.768	8.103
Inversiones inmobiliarias	7	18.683.770	18.295.167
Terrenos		10.431.647	10.431.647
Construcciones		7.887.461	7.542.122
Instalaciones técnicas y otros		364.662	321.398
Inversiones financieras a largo plazo	9.1	534.553	362.021
Créditos a empresas		794	-
Otros activos financieros		533.759	362.021
ACTIVO CORRIENTE		20.526.738	24.446.743
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7 y 19	13.454.846	14.663.416
Existencias		9.677	-
Anticipos a proveedores		9.677	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.2	847.207	2.130.826
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	598.317	1.722.195
Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	27.208	-
Deudores varios	9.1	-	164.594
Activos por impuesto corriente	13	93.122	20.451
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	128.560	223.586
Inversiones financieras a corto plazo	9.1	2.170.642	611.352
Instrumentos de patrimonio		623	623
Créditos a empresas	7, 15	1.771.864	-
Otros activos financieros		398.155	610.729
Periodificaciones a corto plazo	14.a	767.847	47.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.276.519	6.993.635
Tesorería		3.276.519	6.993.635
TOTAL ACTIVO		39.793.213	43.154.164

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2020
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETO		21.676.523	28.500.642
Fondos propios		21.676.523	28.500.642
Capital	10	7.002.967	7.002.967
Capital escriturado		7.002.967	7.002.967
Prima de emisión	10	16.035.435	22.106.255
Reservas		76.006	76.006
Otras reservas		76.006	76.006
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(1.014.040)	(1.014.040)
Resultados de ejercicios anteriores		(417.749)	(417.749)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(417.749)	(417.749)
Resultado del ejercicio	3	(6.096)	747.203
PASIVO NO CORRIENTE		6.209.222	6.080.020
Deudas a largo plazo	11	6.209.222	6.080.020
Deuda con entidades de crédito		6.090.462	5.925.875
Otros pasivos financieros	11.2	118.760	154.145
PASIVO CORRIENTE		11.907.468	8.573.502
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	11 y 19	5.126.537	4.997.538
Deudas a corto plazo	11	6.308.905	2.253.938
Deuda con entidades de crédito		732.772	753.938
Otros pasivos financieros	11.2	5.576.133	1.500.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		472.026	1.322.026
Proveedores	11 y 11.2	178.445	853.072
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	127.988	136.238
Acreedores varios	11 y 11.2	135.615	102.662
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11 y 11.2	2.384	-
Pasivos por impuesto corriente	13	-	209.403
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	27.594	20.651
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		39.793.213	43.154.164

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020
(expresada en euros)**

	Nota	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		762.191	735.100
Prestaciones de servicios	8 y 14.a)	762.191	735.100
Aprovisionamientos:		(23.012)	(3.397)
Consumo de mercaderías		(9.825)	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(4.142)	-
Trabajos realizados por otras empresas	14.b)	(9.045)	(3.397)
Otros ingresos de explotación:		385	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		385	-
Gastos de personal:		(78.119)	(99.375)
Sueldos, salarios y asimilados		(58.033)	(78.416)
Cargas sociales	14.c)	(20.086)	(20.959)
Otros gastos de explotación		(640.400)	(1.024.597)
Servicios exteriores	14.d)	(374.037)	(948.913)
Tributos		(23.731)	(75.684)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.2	(179.490)	-
Otros gastos de gestión corriente		(63.142)	-
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(122.584)	(147.999)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	-	1.761.040
Resultados por enajenaciones y otros		-	1.761.040
Otros resultados		16.636	55.841
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(84.903)	1.276.613
Ingresos financieros:		-	1.422
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1.422
De terceros		-	1.422
Gastos financieros:	11 y 14.e)	(150.813)	(606.091)
Por deudas con terceros		(150.813)	(606.091)
Diferencias de cambio		-	(15.971)
RESULTADO FINANCIERO		(150.813)	(620.640)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(235.716)	655.973
Impuestos sobre beneficios	13	-	(264.194)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(235.716)	391.779
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	19	229.620	355.424
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(6.096)	747.203

PERSPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Nota	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(6.096)	747.203
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(6.096)	747.203

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Nota	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participac. patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		2.334.323	-	26.774.943	76.006	-	(359.924)	(57.869)	28.767.479
Ajustes por cambios de criterio 2018 y anteriores		-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2018 y anteriores		-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019		2.334.323	-	26.774.943	76.006	-	(359.924)	(57.869)	28.767.479
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	747.203	747.203
Operaciones con socios o propietarios:									
Aumento de capital	10	4.668.644	-	(4.668.644)	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	10	-	-	-	-	(1.014.040)	-	-	(1.014.040)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(44)	-	-	(57.825)	57.869	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019		7.002.967	-	22.106.255	76.006	(1.014.040)	(417.749)	747.203	28.500.642
Ajustes por cambios de criterio 2019		-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2019		-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020		7.002.967	-	22.106.255	76.006	(1.014.040)	(417.749)	747.203	28.500.642
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	-	(6.096)	(6.096)
Operaciones con socios o propietarios:									
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-	(747.203)	(747.203)
Otras variaciones de patrimonio neto	10	-	-	(6.070.820)	-	-	-	-	(6.070.820)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020		7.002.967	-	16.035.435	76.006	(1.014.040)	(417.749)	(6.096)	21.676.523

PERSPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (expresado en euros)

	Nota	2020	2019
		(179.883)	122.338
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6.096)	1.011.397
Ajustes del resultado:		564.348	(832.606)
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	122.584	279.932
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		179.490	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	(1.761.040)
Ingresos financieros (-)		-	(1.422)
Gastos financieros (+)		262.274	633.953
Diferencias de cambio (+/-)		-	15.971
Cambios en el capital corriente:		(266.458)	576.078
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.104.129	263.942
Otros activos corrientes (+/-)		(730.010)	20.343
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(640.577)	291.793
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(471.677)	(632.531)
Pagos de intereses (-)		(262.274)	(633.953)
Cobros de dividendos (+)		-	1.422
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(209.403)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(851.364)	5.679.813
Pagos por inversiones (-):		(2.287.406)	(4.894.635)
Inmovilizado intangible		-	(32.795)
Inmovilizado material		-	(1.449)
Inversiones inmobiliarias		(515.542)	(4.860.391)
Otros activos		(1.771.864)	-
Cobros por desinversiones (+):		1.436.042	10.574.448
Inversiones inmobiliarias		1.396.000	10.500.000
Otros activos financieros		40.042	74.448
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(2.685.869)	(4.320.064)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	(1.014.040)
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	(1.014.040)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		1.360.027	(3.290.053)
Emisión:		1.595.982	2.400.000
Deudas con entidades de crédito (+)	11	508.375	2.400.000
Otras deudas (+)		1.087.607	-
Devolución y amortización de:		(235.955)	(5.690.053)
Deudas con entidades de crédito (-)		(235.955)	(5.184.622)
Otras deudas (-)		-	(505.431)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.045.896)	-
Dividendos (-)		(747.203)	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		(3.298.693)	-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	(15.971)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.717.116)	1.482.087
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.993.635	5.511.548
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.276.519	6.993.635

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

1) Actividad

La sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social desde el ejercicio 2018 se encuentra en calle Sagasta nº 12, 6º exterior izquierda (Madrid).

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

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

La Sociedad tiene por objeto:

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

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2020.

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con el artículo 2 apartado c) el objeto social de esta Sociedad tiene que ser la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y tienen que ser sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios y cumplir los requisitos de inversión del artículo 3. No obstante no podrán tener participación en el capital de otras entidades. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

En este sentido el plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Así mismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad.

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.d).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.c y 4.e).
- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (nota 4.g).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.j).
- Impuesto de sociedades (nota 4.i). La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

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

d) Principio de empresa en funcionamiento

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de condonación o diferimiento parcial de la renta devengada, con determinados inquilinos que se vieron impactados por la situación vivida. Debido a la inhabilidad de movilidad y con esto el cese de actividades turísticas, OYO Rooms, operador de los edificios de Leiva y Enmedio, sitios ambos en Córdoba, manifestó su incapacidad para realizar los ingresos de la Renta Mínima Garantizada y cumplir sus compromisos contractuales, a partir del estado de alarma, por lo cual, se redujeron los pagos de las rentas en 179.490 euros, a la espera de resolución judicial tras la demanda interpuesta para el cobro de dichas rentas.

Del mismo modo, Cinaruco Real Estate SL, operador del edificio de Eraso; sito en Madrid, se vio afectado por el Estado de Alarma, alcanzándose un acuerdo, mediante una adenda al contrato de arrendamiento de 14 de enero de 2020, por la que elimina la Renta durante el estado de alarma y se reduce la base de la renta en un 50% hasta el final del año 2020. Durante el periodo 2020, la reducción en ingreso por este suceso es 63.702 euros con respecto a lo estipulado en el contrato inicial.

En cuanto al Operador Principal URBANVIDA, operador de los edificios Rafael de Riego, Arganzuela, Ribera de Curtidores, Calatrava, sitios en Madrid, así como los dos de Gran Vía en Granada, llegaron a un acuerdo por el cual se acordó el pago íntegro de las cuotas de enero y febrero, la condonación de las cuotas correspondientes a los meses de marzo a junio incluidos, y a la reducción de las rentas de julio a diciembre en un 60%. Este acuerdo se ha alcanzado a cambio de aumentar el periodo de obligado cumplimiento hasta 2030, mejorando la remuneración variable de un 65% a un 87,5% en los edificios de Granada y de un 80% a un 87,5% en Rafael de Riego para todo el contrato y reduciendo durante 2021 las rentas fijas en 394.500 euros. En los años 2022 y siguientes se mantienen los ingresos fijos según el contrato original.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha registrado el ingreso correspondiente a las cantidades estipuladas en los contratos de arrendamiento, linealizándose las bonificaciones a lo largo de los restantes años de duración de obligado cumplimiento de los contratos, lo que ha supuesto periodificar un importe de 767.847 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de “periodificaciones a corto plazo”, dentro del activo del balance

La Sociedad tiene un fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2020 por importe de 8.619.270 euros, que sin tener en cuenta el efecto de los activos y pasivos mantenidos para la venta, alcanzaría un importe positivo de 290.961 euros. Sin embargo, la Sociedad ha generado un resultado negativo durante el presente ejercicio de 6.096 euros, que sin tener en cuenta las operaciones interrumpidas, alcanzaría un importe negativo de 235.716 euros. La Sociedad espera una mejora de los ingresos en 2021 por el menor impacto de Covid19 que unido a la mejora del % de renta variable de los contratos de Rafael Riego y de los dos edificios de Granada, permitirá conseguir un mayor upside. Así mismo la Sociedad cuenta a 31 de marzo de 2021 con un saldo de bancos de un importe de 5.740.746 euros (neto de las distribuciones pendientes de pago de diciembre) y ha propuesto una distribución de prima de emisión por importe de 4.321.000 euros el 16 de marzo 2021, por lo que quedaría un saldo de caja disponible después de esta distribución de 1.419.746 euros lo que permite tener suficiente holgura financiera en los siguientes doce meses en casos de escenarios negativos. Adicionalmente, se encuentran en arras edificios que se espera generar caja adicional en el primer semestre de 2021 por más de 10 millones de euros.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

f) Agrupación de partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(6.096)
Total	(6.096)
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.096)
Total	(6.096)

El 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2019 por importe de 747.203 euros, consistentes en su aplicación a dividendos. El pago de dicho dividendo ha tenido lugar con fecha 9 de julio de 2020.

Limitaciones para la distribución de dividendos:

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

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

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Propiedad industrial

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

a.2) Aplicaciones informáticas

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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

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

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

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

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

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

f.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

g.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

g.3) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

g.4) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

h) Transacciones en moneda extranjera

Partidas monetarias

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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

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

i) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

j.1) Provisiones

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

j.2) Pasivos contingentes

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

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

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

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

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

valor razonable menos los costes de venta.

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

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

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

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

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

Actividades ininterrumpidas:

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

m) Ingresos y gastos

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

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

n) Estado de flujos de efectivo

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

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2020 y 2019, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.19	5.358	6.923	12.281
Entradas	32.795	-	32.795
Saldo al 31.12.19	38.153	6.923	45.076
Saldo al 31.12.20	38.153	6.923	45.076
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.19	(1.070)	(807)	(1.877)
Dotación a la amortización	(536)	(533)	(1.069)
Saldo al 31.12.19	(1.606)	(1.340)	(2.946)
Dotación a la amortización	(536)	(210)	(746)
Saldo al 31.12.20	(2.142)	(1.550)	(3.692)
Valor Neto Contable al 31.12.19	36.547	5.583	42.130
Valor Neto Contable al 31.12.20	36.011	5.373	41.384

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2020 y 2019, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.19	13.652	13.652
Entradas	1.449	1.449
Saldo al 31.12.19	<u>15.101</u>	<u>15.101</u>
Salidas, bajas o reducciones	(239)	(239)
Saldo al 31.12.20	<u>14.862</u>	<u>14.862</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.19	(4.706)	(4.706)
Dotación a la amortización	(2.292)	(2.292)
Saldo al 31.12.19	<u>(6.998)</u>	<u>(6.998)</u>
Dotación a la amortización	(1.300)	(1.300)
Salidas, bajas o reducciones	204	204
Saldo al 31.12.20	<u>(8.094)</u>	<u>(8.094)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.19	<u>8.103</u>	<u>8.103</u>
Valor Neto Contable al 31.12.20	<u>6.768</u>	<u>6.768</u>

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes del inmovilizado material.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2020 y 2019, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.19	36.848.862	625.224	37.474.086
Entradas	3.167.909	263.399	3.431.308
Salidas, bajas o reducciones	(8.903.240)	-	(8.903.240)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(13.033.665)	(519.906)	(13.553.571)
Saldo al 31.12.19	18.079.866	368.717	18.448.583
Entradas	427.369	88.173	515.542
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(7.933)	(861)	(8.794)
Saldo al 31.12.20	18.499.302	456.029	18.955.331
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.19	(246.313)	(114.049)	(360.362)
Dotación a la amortización	(222.969)	(53.602)	(276.571)
Salidas, bajas o reducciones	89.468	-	89.468
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	273.717	120.332	394.049
Saldo al 31.12.19	(106.097)	(47.319)	(153.416)
Dotación a la amortización	(76.490)	(44.048)	(120.538)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	2.393	-	2.393
Saldo al 31.12.20	(180.194)	(91.367)	(271.561)
Valor Neto Contable al 31.12.19	17.973.769	321.398	18.295.167
Valor Neto Contable al 31.12.20	18.319.108	364.662	18.683.770

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

Con fecha 27 de diciembre de 2019, mediante escritura de compraventa, la Sociedad vendió el inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid, por 10.500.000 euros, adquirido el 18 de diciembre de 2018, el cual tenía una garantía hipotecaria que se ha cancelado con fecha 27 de diciembre de 2019 (nota 11). El valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 8.738.960 euros; consecuentemente se generó en 2019 un beneficio incluido en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otros" por importe de 1.761.040 euros.

Con fecha 30 de diciembre de 2019 se firmó un contrato de arras penitenciales con el objeto de la venta de los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores (Madrid). Por otro lado, con fecha 9 de enero de 2020 se ha firmado otro contrato de arras penitenciales con el objeto de la venta del inmueble situado en la calle Eraso (Madrid). Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones (nota 19). El valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 asciende a 13.454.846 euros, 13.910.327 euros de valor bruto y 455.481 euros de amortización acumulada (13.159.522 euros

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

a 31 de diciembre de 2019, 13.553.571 euros de valor bruto y 394.049 euros de amortización acumulada).

El precio de venta acordado en el contrato de arras para los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores de Madrid, asciende a 15.000.000 euros, y la fecha estipulada para la escritura de compraventa es 4 de mayo de 2021. En cuanto al inmueble ubicado en la calle Eraso de Madrid tendrá un precio de venta final de 6.250.000 euros, y se ha elevado a público el día 4 de febrero de 2021. Los precios de venta acordados suponen un beneficio aproximado de 8 millones euros respecto al valor neto contable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2020.

Adicionalmente, con fecha 9 de agosto de 2019 se firmó un contrato de arras con MSL Arrendamientos Globales, S.L. para la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde de Vilches de Madrid mediante el cual se desembolsó un importe de 1.396.000 euros. Con fecha 18 de febrero de 2020 se ha firmado un contrato de cesión de la posición de parte compradora a la sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS, C.V. Las arras fueron clasificadas como activo no corriente mantenido para la venta a 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2020 se encuentra registrado un importe pendiente de cobro que asciende a 1.771.864 euros por dicho concepto (ver nota 9 y 15). Esta transacción se ha realizado a valores contables y por tanto no ha generado ni plusvalías ni minusvalías a la Sociedad.

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de cesión de inmuebles con Urban Vida Original Stays, S.L. (en adelante Urban Vida). En dicho contrato la Sociedad cede una serie de inmuebles para su subarrendamiento como propiedades de alquiler a corta o media estancia (la única actividad autorizada). Los inmuebles que forman parte de esta cesión son 6 en total y se encuentran situados en la calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en la ciudad de Madrid. Durante el ejercicio 2019 se ha añadido a este contrato el inmueble situado en la calle Rafael de Riego de Madrid y los inmuebles situados en la calle Gran Vía de Granada (números 43 y 47). En el contrato se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por parte de Urban Vida con cada inmueble. El vencimiento del contrato se fija en 2030 (nota 8). A 31 de diciembre de 2020 los inmuebles cedidos a Urban Vida son 6, ya que los inmuebles situados en Leiva Aguilar y Enmedio han pasado a Oyo Technology & Hospitality S.L.U. y el inmueble situado en Eraso a Cinaruco tal y como se indica a continuación.

Con fecha 1 de enero de 2020 se ha firmado un contrato con la empresa hotelera Oyo Technology & Hospitality S.L.U. (en adelante "OYO") mediante el cual la Sociedad cede a OYO la gestión de reservas y contrataciones de los servicios de alojamiento para los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de Córdoba en concepto de "Revenue Manager". En el contrato se establece una comisión a pagar por la Sociedad mensualmente en función de las gestiones llevadas a cabo por OYO y las contrataciones llevadas a cabo mediante las plataformas online (OTAs) que oscila entre un 12% y un 20% y que minorarán el ingreso generado por cada contratación. En dicho contrato se establece también una renta mínima garantiza para la Sociedad que se establece en un total de 117.548 euros para el inmueble de la calle Leiva Aguilar y un total de 176.531 euros para el inmueble de la calle Enmedio. El vencimiento de dicho contrato se fijó el 1 de enero de 2025. Con motivo de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, con efectos 18 de marzo de 2020 (fecha de inicio del estado de alarma en España provocado por el Covid-19) la sociedad OYO comenzó a pagar menos de lo estipulado en el contrato. Sin llegar a un acuerdo con la Sociedad, se ha interpuesto demanda contra OYO para reclamar la diferencia entre las rentas pagadas y las establecidas según el contrato.

Por último, respecto al inmueble situado en la calle Eraso de Madrid, el mismo día 9 de enero de 2020 que se firmó el contrato de arras, también se ha firmado un contrato de arrendamiento con la sociedad Cinaruco hasta la fecha de venta de dicho inmueble el próximo 5 de febrero de 2021, mediante el cual la Sociedad recibe un total de 122.571 euros en concepto de arrendamiento. Con motivo de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, este ingreso por arrendamiento se ha visto minorado a la cantidad de 63.702 euros de acuerdo con las adendas al contrato inicial de

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

arrendamiento firmadas con fecha 31 de julio de 2020.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha producido ninguna compra ni venta de inmuebles, correspondiendo las altas a reformas en los inmuebles propiedad de la Sociedad.

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

- Con fecha 10 de diciembre la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada cuyo precio de adquisición ascendió a 4.000.000 euros.
- Con fecha 18 de diciembre se adquirió un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid cuyo precio de adquisición ascendió a 8.600.000 euros. Dicho inmueble ha sido vendido en el ejercicio 2019.

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

- El 9 de junio la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros.
- El 28 de diciembre la finca situada en calle Gran Vía de Colón (Granada) por importe de 3.600.000 euros.
- El 19 de julio el edificio situado en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 4.000.000 euros.

Las fincas adquiridas con anterioridad a optar al Régimen Socimi son las siguientes:

- El 24 de octubre de 2016 el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad procedió a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 28 de diciembre de 2016 el solar situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad procedió a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad procedió a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad procedió a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

Adicionalmente la Sociedad ha activado aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesarios

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

para la puesta en funcionamiento de estos inmuebles.

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

Saldo al 31.12.20				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	10.431.647	8.067.655	(180.194)	18.319.108
	10.431.647	8.067.655	(180.194)	18.319.108

Saldo al 31.12.19				
Cuenta	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	10.431.647	7.648.219	(106.097)	17.973.769
	10.431.647	7.648.219	(106.097)	17.973.769

En el ejercicio 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 762.191 euros (735.100 euros en el ejercicio 2019), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido a 864.115 euros (1.275.368 euros a 31 de diciembre de 2019).

A 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias neto de los costes de venta, según tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2020:

Inmueble	Valor neto	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ENMEDIO	884.379	1.400.000	Descuento de flujos (7,42%)	31/12/2020
LEYVA AGUILAR	891.850	1.000.000	Descuento de flujos (7,27%)	31/12/2020
SAN JUAN	834.268	1.580.000	Residual (5,75%)	31/12/2020
GRAN VIA DE COLON 43	5.663.917	5.800.000	Descuento de flujos (7,24%)	31/12/2020
GRAN VIA DE COLON 47	4.829.384	5.200.000	Descuento de flujos (7,23%)	31/12/2020
RAFAEL DE RIEGO	5.579.925	6.860.000	Descuento de flujos (5,75%)	31/12/2020
	18.683.723	21.840.000		

Tal y como se ha mencionado, en el ejercicio 2019, se reclasificaron a activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles sitios en Arganzuela, Calatrava, Eraso y Ribera de Curtidores, no habiéndose desprendido ningún deterioro de los mismos en base a las tasaciones al cierre del ejercicio.

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

Como Arrendadora:

La principal actividad de la Sociedad es el arrendamiento de los inmuebles a las sociedades Urban Vida y OYO para su explotación y a la sociedad Cinaruco para su arrendamiento (ver nota 7). Durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha recibido ningún ingreso procedente de otras actividades distintas de su actividad principal.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso de explotación durante los ejercicios 2020 y 2019 por inmueble, son las siguientes:

Inmueble	31.12.2020	31.12.2019
Rafael de Riego	174.802	37.717
Leyva Aguilar	67.139	66.305
Enmedio	160.877	94.884
Gran Vía de Colón 43	215.104	11.475
Gran Vía de Colón 47	144.269	20.103
Vizcaya	-	504.616
	<u>762.191</u>	<u>735.100</u>

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

	Cuotas comprometidas	
	Saldo al 31.12.20	Saldo al 31.12.19
Menos de un año	1.057.736	886.199
Entre uno y cinco años	3.175.837	3.474.107
Más de cinco años	2.485.257	-
	<u>6.718.830</u>	<u>4.360.306</u>

Para el cálculo de dichas cuotas, para el ejercicio 2021 se han tenido en cuenta los inmuebles que están clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta los cuales se van a mantener arrendados por la Sociedad en 2021.

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

Como Arrendataria:

La Sociedad no mantiene ningún arrendamiento operativo como arrendataria al cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019 por lo que no existen cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como gasto durante los ejercicios 2020 y 2019 son las siguientes:

	2020	2019
Cuotas pagadas	0	5.269
	0	5.269

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	31.12.20		31.12.19	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	212.581	397.514	-	610.094
Prestamos y partidas a cobrar (nota 9.2)	278.178	625.525	344.590	1.886.789
Otros activos financieros	43.794	1.773.128	17.431	1.258
	534.553	2.796.167	362.021	2.498.141

Dentro de otros activos financieros a largo y corto plazo se encuentran registradas principalmente las fianzas depositadas por la Sociedad, obtenidas del arrendamiento de sus inmuebles.

Dentro del epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única por importe de 278.177 euros y 344.590 euros, respectivamente (nota 15). Estos saldos están relacionados con unas retenciones aplicadas por unas acciones pagadas a la Administradora Única en concepto de retribución en especie. Según acuerdo con accionistas, esta cantidad será liquidada a la Sociedad cuando se produzca la venta de dichas acciones, que está prevista en el largo plazo.

Durante el ejercicio 2019 se reclasificaron fianzas por importe de 107.894 euros correspondientes a los inmuebles que van a ser objeto de venta (notas 7 y 19) al epígrafe de Activos disponibles para la venta.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se corresponden principalmente con las siguientes imposiciones financieras:

- Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con Banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros, respectivamente, con vencimiento en un año. Ambas imposiciones se han renovado y se encuentran registradas en el balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019. La imposición de 200.000 euros se encuentra asociada a la deuda del inmueble de Rafael de Riego por lo que se ha registrado en el largo plazo mientras que la imposición de

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

385.000 euros se encuentra asociada a la deuda del inmueble de Ribera de Curtidores, el cual se encuentra disponible para la venta (notas 7 y 19) por lo que se ha registrado en el corto plazo.

- El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde principalmente con dos IPF firmadas con el Banco Popular cuyo valor asciende a 25.094 euros. La imposición asociada a la deuda de Eraso cuyo importe es de 12.513 euros se encuentra registrada en el corto plazo ya que es un inmueble mantenido para la venta (notas 7 y 19) y la imposición restante, cuyo importe es de 12.581 está asociada a la deuda del inmueble de Enmedio por lo que se encuentra registrada en el largo plazo.

Asimismo, dentro de otros activos financieros corrientes, se encuentra registrado un importe de 1.771.864 euros con la sociedad Persepolis Investments, C.V. correspondiente al importe pendiente de devolución por la cesión de arras del inmueble de Conde Vilches (nota 7 y 15).

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	31.12.20	31.12.19
Cientes por ventas y prestacion de servicios	625.525	1.722.195
Deudores varios	-	164.594
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 13)	221.682	244.037
Total	847.207	2.130.826

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” se corresponde principalmente con la deuda pendiente de cobro frente a Urban Vida por un total de 432.852 euros (114.936 al 31 de diciembre de 2019). El saldo al 31 de diciembre de 2019 se correspondía principalmente con el importe de 1.500.000 euros a cobrar resultante de los contratos de arras firmados el 30 de diciembre de 2019 que en 2020 ha sido cobrado en su totalidad (ver nota 7).

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad ha deteriorado saldos a cobrar a clientes por importe de 179.490 euros registrado dentro del epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias. En 2019 la sociedad no se registró provisiones por deterioro.

10) Fondos Propios

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2010 y 2019 el capital social asciende a 7.002.967 euros, representado por 23.343.223 acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una (0,30 euros al cierre de 2019), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de agosto de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

mercado (actualmente denominado BME Growth), con efectos a partir del día 12 de agosto de 2019 los siguientes valores emitidos por la Sociedad, 23.343.223 acciones de 0,30 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105409009.

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

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

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

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

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

Con fecha 25 de mayo de 2020 se aprueba en Junta General Extraordinaria la distribución en metálico de reservas de libre disposición de la Sociedad mediante la devolución de parte de la prima de emisión existente hasta un importe máximo de 5.500.000 euros con fecha límite del 31 de julio de 2020. En base a dicho acuerdo, el 15 de junio de 2020 el Consejo de Administración acuerda distribuir un importe de 3.000.000 euros con un importe unitario por acción de 0,1285 euros y que ha sido pagado a los accionistas de la Sociedad el 23 de junio de 2020. El 11 de noviembre se ha celebrado la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la distribución de prima de emisión, en efectivo o en especie a elección de cada accionista, por un importe de 0,135 euros brutos por cada acción de la Sociedad. Se acuerda distribuir un importe de 3.070.820 euros. Por tanto, al 31 de diciembre de 2020 la prima de emisión asciende a 16.035.435 euros (22.106.255 euros al 31 de diciembre de 2019).

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

WEDGEWOODINVESTMENT CO	53,49%
BENJAMIN SMITH 2006 GRAT ARTICLE	16,92%
MITRA GHAMSARI	5,37%

a) Reserva legal

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

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 esta reserva no se encuentra constituida.

b) Acciones propias

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

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2019	596.405	0,3	1,7	1.014.040

Las participaciones propias de la Sociedad representan menos de un 2,55% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

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

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 01.01.2019	-
Adquisiciones	602.288
Ventas	(5.883)
Acciones a 31.12.2019	596.405
Acciones a 31.12.2020	596.405

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2020			
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	5.859.309	6.090.462	11.949.771
Dividendo a pagar (Nota 3)	747.203	--	747.203
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	5.273.362	118.760	5.392.122
Total	11.879.874	6.209.222	18.089.096

A 31 de diciembre de 2019			
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	5.633.985	5.925.875	11.559.860
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	2.709.463	154.145	2.863.608
Total	8.343.448	6.080.020	14.423.468

Dentro préstamos bancarios se encuentran registrado el importe correspondiente a los "Pasivos no

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta", así como la deuda con las entidades de crédito a corto plazo.

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios con saldo al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, y los movimientos surgidos en ambos ejercicios, son los siguientes:

- En julio 2020 la Sociedad ha firmado un préstamo ICO con la entidad bancaria Caja Rural de Granada por un importe máximo de 180.000 euros, del cual, a 31 de diciembre de 2020 se han dispuesto 77.706 euros (3.750 euros se encuentran registrados a corto plazo y 73.956 euros a largo plazo).
- En abril de 2020 la Sociedad ha firmado un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Bankinter por importe máximo de 500.000 euros, con un Tramo A de 325.000 euros de libre disposición que ha sido dispuesto en el momento de la firma del contrato y un Tramo B de 175.000 euros para atender pagos de vencimientos ordinarios de los diferentes tipos de financiación que tenga la Sociedad, de los cuales se han dispuesto al 31 de diciembre de 2020 un importe de 65.669 euros. El vencimiento de dicha póliza de crédito se ha fijado el 29 de abril de 2025 y el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 asciende a 406.474 euros de los cuales 67.746 euros se encuentran registrados a corto plazo. Este contrato se formaliza al amparo del Contrato de Línea de Avals COVID-19 suscrito entre el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E ("ICO") y la entidad bancaria Bankinter con fecha 3 de abril de 2020 para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, desarrollado por la Resolución de 25/03/2020 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de marzo de 2020, por el que se aprueban las características del primer tramo de la línea de avales del ICO para empresas y autónomos, para paliar los efectos económicos del COVID-19.
- En mayo de 2020 la Sociedad ha firmado un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Sabadell por un importe máximo de 40.000 euros, los cuales han sido dispuestos en su totalidad al 31 de diciembre de 2020. El vencimiento del contrato se ha fijado el 29 de mayo de 2025 y el importe pendiente de pago al 30 de junio de 2020 asciende a 40.000 euros de los cuales 5.833 euros se encuentran registrados a corto plazo.
- En el ejercicio 2019 la Sociedad firmó un nuevo contrato de préstamo hipotecario con la entidad bancaria Caja Rural, con fecha 12 de junio de 2019, cuyo importe asciende a 2.400.000 euros y que está asociado al inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón 47 (Granada). Su vencimiento ha sido fijado el 3 de junio de 2035 y el importe pendiente al 31 de diciembre es de 2.400.000 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2019), de los que 147.969 euros se encuentran clasificados a corto plazo (134.695 euros al 31 de diciembre de 2019).
- En octubre de 2018 la Sociedad firmó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter asociado a las fincas de la calle Arganzuela (Madrid) y calle Calatrava (Madrid) por importe de 3.800.000 euros cuyo vencimiento era en octubre de 2033, quedando pendiente 3.470.052 euros al 31 de diciembre de 2020 (3.567.801 euros a 31 de diciembre de 2019). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.
- En el ejercicio 2018 se procedió a realizar una novación del préstamo hipotecario firmado con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Colón 43 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se vio ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2020 un importe de 1.248.822 euros a largo plazo y 60.352 euros a corto plazo (1.309.174 euros a largo plazo y 58.981 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2019).

- En diciembre de 2018 se constituyó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, asociado a la finca situada en la calle Vizcaya (Madrid) por importe de 4.700.000 euros, cuyo vencimiento quedó fijado en diciembre de 2033. Durante el ejercicio 2019 se procedió a la amortización del préstamo tras la venta del inmueble (ver nota 7).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2020 un importe de 816.750 euros (862.248 euros a 30 de diciembre de 2019). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2020 un importe de 264.987 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo (297.434 euros a largo plazo y 32.447 euros a corto plazo en 2019).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2020 un importe de 273.684 euros a largo plazo (305.263 euros en 2019) y 31.579 euros a corto plazo (31.579 euros en 2019).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en agosto de 2020, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2020 un importe de 54.444 euros a corto plazo (46.319 euros a corto plazo en 2019). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2020 un importe de 1.702.804 euros a largo plazo (1.719.123 euros en 2019) y 111.235 euros a corto plazo (225.741 euros en 2019).
- Préstamo Hipotecario con banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe máximo de 1.300.000 euros. En el momento de la firma del contrato la Sociedad dispuso de 806.000 euros, durante el ejercicio 2019 se dispuso de 112.686 euros y durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha dispuesto los 381.313 euros restantes. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en noviembre de 2027 quedando pendiente al 31 de diciembre de 2020 un importe de 1.057.553 euros (740.508 euros en 2019). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

pendiente de pago a 31 de diciembre de 2020, ascendiendo la misma a 37.678 euros (102.680 euros en 2019), se corresponde con el efecto del coste amortizado. Adicionalmente, la diferencia restante con los saldos registrados en los estados financieros se corresponde con tarjetas de crédito.

Durante el ejercicio 2020 se han devengado gastos financieros por importe de 262.274 euros, de los que 111.461 euros se encuentran registrados en el epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (734.619 euros durante el ejercicio 2019, de los que 128.528 se encuentran registrados en el epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019) (nota 14.e).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesión	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava (*)	Bankinter	3.800.000	2018	2033	0	3.470.052
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	990.000	2016	2027	0	816.750
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	263.567	32.447
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	272.264	31.579
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.700.198	111.235
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	200.000	2017	2027	0	54.444
Edificio Riebra de Curtidores (*)	Sabadell	1.300.000	2017	2027	0	1.057.553
Edificio Gran Vía de Colón 43	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.238.472	60.352
Edificio Gran Vía de Colón 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.169.110	147.969
Préstamo ICO Bankinter	Bankinter	550.000	2020	2025	338.728	67.746
Préstamo Sabadell	Sabadell	40.000	2020	2025	34.167	5.833
Préstamo ICO Caja Rural Granada	Caja Rural	180.000	2020	2025	73.956	3.750
Caja (saldo acreedor)						394
Deudas por Tarjeta de crédito	Popular					-795
		14.311.000			6.090.462	5.859.309

(*) la deuda a largo plazo de estos inmuebles ha sido clasificada dentro de epígrafe "Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta" (nota 19).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesión	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava (*)	Bankinter	3.800.000	2018	2033	0	3.567.801
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	990.000	2016	2027	0	862.248
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	296.014	32.447
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	303.843	31.579
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	200.000	2017	2027	0	46.319
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.716.517	226.248
Edificio Riebra de Curtidores (*)	Sabadell	918.686	2017	2027	0	740.508
Edificio Gran Vía de Colón 43	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.298.824	58.981
Edificio Gran Vía de Colón 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.310.677	67.348
Deudas por Tarjeta de crédito	Popular					506
		12.959.686			5.925.875	5.633.985

(*) la deuda a largo plazo de estos inmuebles ha sido clasificada dentro de epígrafe "Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta" (nota 19).

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	658.361	668.036	677.918	679.512	3.406.636	6.090.462
	658.361	668.036	677.918	679.512	3.406.636	6.090.462

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	497.661	512.421	521.280	530.327	3.864.185	5.925.875
	497.661	512.421	521.280	530.327	3.864.185	5.925.875

11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, su detalle es el siguiente:

Concepto	31.12.20	31.12.19
Otros pasivos financieros a largo plazo	118.760	154.145
Proveedores de inmovilizado	-	8.999
Fianzas	118.760	145.146
Otros pasivos financieros a corto plazo	5.576.133	1.500.000
Depósitos recibidos a corto plazo	2.804.006	1.500.000
Cuenta a pagar con socios	2.772.127	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	444.432	1.091.972
Proveedores	306.433	989.310
Acreedores varios	135.615	102.662
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.384	-
Total	6.139.325	2.746.117

Dentro del epígrafe de “Depósitos recibidos a corto plazo” se encuentran registradas principalmente las arras penitenciales firmadas por la futura venta del inmueble de la calle Eraso por importe de 1.300.000 euros y las arras penitenciales firmadas por la futura venta de los inmuebles situados en la calle Arganzuela por 500.000 euros, Calatrava por 760.000 euros y Ribera de Curtidores por importe de 240.000 euros (ver nota 7).

Dentro del epígrafe de “Depósitos recibidos a corto plazo” a 31 de diciembre de 2019 se encontraba registrado el importe recibido por anticipado de acuerdo con los contratos de arras formalizados el 30 de diciembre de 2019 donde se expone la venta de los inmuebles (ver nota 7 y nota 9.2), que la Sociedad ha cobrado en enero de 2020.

Por otro lado, dentro de otros pasivos financieros a largo plazo la Sociedad tiene registrados a 31 de diciembre de 2020 fianzas y garantías recibidas por importe de 118.760 euros (145.146 euros en 2019). A 31 de diciembre de 2020 se han reclasificado fianzas asociadas a los inmuebles que van a

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

proceder a venderse (ver nota 7) por importe de 30.517 euros al epígrafe “Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta” (117.491 euros al 31 de diciembre de 2019) (nota 19).

Dentro del epígrafe “Otros pasivos financieros a corto plazo” se ha registrado un importe de 2.772.127 euros en concepto de unos pagarés a los accionistas por el reparto de la prima de emisión, acordado el 11 de noviembre de 2020, en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad.

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

	31/12/2020	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	36	63
Ratio de operaciones pagadas	32	53
Ratio de operaciones pendientes de pago	53	82
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	1.669.725	3.133.728
Total pagos pendientes	331.047	1.677.966

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas de financiación que se detallan en la nota 11 y, la no distribución de prima de emisión de más de 1 millón de euros por la venta del edificio de Eraso acordada el 16 de marzo de 2021 para cubrir las potenciales necesidades de tesorería durante los próximos 12 meses.

c) Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

2020		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	128.560	-
IRPF	-	(27.111)
Activos por impuesto corriente	93.122	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(483)
	<u>221.682</u>	<u>(27.594)</u>

2019		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	223.586	-
IRPF	-	(14.409)
Activos por impuesto corriente	20.451	-
Pasivo por impuesto corriente	-	(209.403)
Organismos de la Seguridad Social	-	(6.242)
	<u>244.037</u>	<u>(230.054)</u>

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se encuentran registrados en balance activos ni pasivos por impuesto diferido.

Impuesto sobre sociedades:

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

	2020	2019
Resultado del ejercicio	(6.096)	747.203
Impuesto de Sociedades (+)	-	264.194
Base imponible previa	(6.096)	1.011.397
Ajustes Régimen SOCIMI	6.096	125.037
Compensación bases imponibles negativas	-	(298.823)
Base imponible	-	837.611
Cuota íntegra	-	209.403
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(72.671)	--
IMPORTE A (DEVOLVER) / PAGAR	<u>(72.671)</u>	<u>209.403</u>

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

A 31 de diciembre de 2020 el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% y no se ha realizado ninguna actividad fuera de dicho régimen que ocasione gasto por Impuesto de Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ajustó el beneficio obtenido en la venta del inmueble, 1.136.435 euros, de acuerdo con las normas establecidas en la legislación fiscal de las SOCIMIS.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Actividad	2020	2019
Alquiler apartamentos	762.191	735.100
	762.191	735.100

Un importe de 773.565 euros a 31 de diciembre de 2020 (859.361 euros a 31 de diciembre de 2019) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

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

Asimismo, la Sociedad ha procedido a linealizar los descuentos acordados con sus arrendatarios durante toda la duración del contrato de obligado cumplimiento, habiendo registrado un importe de 767.847 euros dentro del epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" dentro del activo del balance.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

b) Aprovisionamientos:

Su desglose durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Actividad	2020	2019
Trabajos realizados por otras empresas	9.045	3.397
	9.045	3.397

Un importe de 650 euros a 31 de diciembre de 2020 (450 euros a 31 de diciembre de 2019) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

Este gasto en el epígrafe Trabajos realizados para otras empresas se genera cuando el inmueble está bajo la explotación directa de la Sociedad y esta paga comisiones a distintas agencias colaboradoras.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2020	2019
Seguridad Social a cargo de la empresa	20.086	20.959
	20.086	20.959

d) Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2020	2019
Arrendamientos	-	4.924
Reparaciones y conservación	27.438	19.600
Servicios profesionales independientes	303.971	874.547
Transportes	831	5.548
Primas de seguros	7.021	10.990
Servicios bancarios	4.660	1.915
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.006	2.639
Suministros	22.373	5.819
Otros servicios	6.736	22.931
	374.037	948.913

Un importe de 343.234 euros a 31 de diciembre de 2020 (243.026 euros a 31 de diciembre de 2019) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

e) Gastos financieros

Durante el ejercicio 2020 se han devengado gastos financieros asociados a los pasivos financieros que dispone la Sociedad (nota 11) por importe de 262.274 euros (734.619 euros en 2019). Los gastos financieros que han sido traspasados al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

mantenidos para la venta" (nota 19) ascienden a 111.461 euros en el ejercicio 2020 y 128.528 euros en el ejercicio 2019.

15) Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha mantenido operaciones con Daria Management, S.L. y con Persepolis Investments, C.V. consideradas como partes vinculadas (únicamente con Daria Management, S.L. en 2019).

31.12.20		
Cuenta	Daria Management, S.L.	Persepolis Investments, C.V.
Cientes y cuentas a cobrar	27.208	11.160
Creditos a corto plazo	-	1.771.864
Proveedores y cuentas a pagar	(127.988)	-
	(100.780)	1.783.024

31.12.19		
Cuenta	Daria Management, S.L.	Persepolis Investments, C.V.
Proveedores y cuentas a pagar	(136.238)	-
	(136.238)	-

Las principales transacciones con Daria Management, S.L. se corresponden con el Management Fee devengado en este periodo por importe de 127.988 euros (136.238 euros para el ejercicio 2019) (nota 16).

Los principales saldos con Persepolis Investments, C.V. se corresponden con el crédito formalizado el 18 de febrero de 2020 por importe de 3.016.000 euros, y con el importe pendiente de devolución por la cesión de arras del inmueble de Conde de Vilches firmada ese mismo día (ver nota 7 y 9.2) por la que se adeuda un importe total de 1.771.864 euros que ha sido pagado el 8 de enero de 2021. Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con Mitra Ghamsari (administradora de la Sociedad) por importe de 278.177 euros (344.590 euros al cierre del ejercicio 2019).

Acuerdos de accionistas

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

- Management fee: se determina que el equipo de administración recibirá una compensación fija anual equivalente al 1,5% de los Fondos recaudados por la Sociedad, siendo éstos las aportaciones de capital hechas por todos los accionistas de la Sociedad a partir de la fecha de pago de la correspondiente cuota trimestral.
- Performance fee: se determina que el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable en la medida en que los accionistas obtengan una tasa interna de retorno sobre sus aportaciones de capital que exceda en un 10%. La remuneración que recibirá el

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

equipo de administración será igual al 20% de las distribuciones aprobadas que excedan de sus aportaciones de capital incrementadas por la tasa interna de retorno (10%), después de deducir los montos adeudados y pagaderos a los proveedores de servicios de asesoría, de conformidad con el contrato de servicios celebrado con la Sociedad.

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

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

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

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

En este nuevo acuerdo, los accionistas se comprometen a no proponer o votar a favor de cualquier resolución para la reducción o el rescate del capital social de la Sociedad antes del 31 de marzo de 2021. Este término será prorrogado por un período de tres (3) años adicionales si así lo solicita la Sra. Mitra Ghamsari, siempre que la Sra. Mitra Ghamsari sea la Administradora Única de la Sociedad en ese momento. En la fecha de finalización prolongada, los accionistas existentes acuerdan realizar un aumento de capital social de la Sociedad, que estará totalmente suscrita por los inversores por su contribución en efectivo (acciones nuevas). Cada nueva acción será de la misma clase que la anterior, representando un derecho a voto, cada acción de la compañía tendrá un nominal de 0,1 euros y se emitirá con una prima de emisión de 1,53 euros.

En cuanto a las compensaciones al equipo de administración se establece lo siguiente:

- Management fee: se establece que el equipo de administración recibirá una compensación fija anualmente igual al 1,25% sobre el valor liquidativo de la Sociedad (NAV). El management fee se pagará trimestralmente, el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre o cada año.
- Performance fee: en cada uno de los siguientes eventos: (i) admisión efectiva a la cotización de la Sociedad en el mercado alternativo bursátil (MAB); (ii) una vez realizada la admisión efectiva a cotización en el MAB, el 31 de diciembre de cada uno de los años siguientes; o (iii) la liquidación de la Sociedad o la venta de al menos el 80% de las acciones de la Sociedad (o de los activos de la Sociedad que representen al menos el 80% de sus activos totales), el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable según se establece a continuación:

A los efectos de calcular el Performance fee, el "Shareholder Return" será la suma de (i) el aumento en el valor liquidativo de la Sociedad desde la última fecha en que se pagó Performance fee, o desde el 31 de diciembre de 2017 para el período inicial, menos los ingresos

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

netos recibidos por la Sociedad derivados de la emisión de acciones ordinarias en el periodo de cálculo; y (ii) el total de dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los accionistas realizada en el periodo de cálculo.

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han dado las condiciones necesarias para que se devengue el Performance fee puesto que la variación del EPRA NAV no ha superado los mínimos exigidos para que se genere este fee y, por lo tanto, no hay importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Los importes registrados en concepto de Management fee ascienden a 388.899 euros y 440.958 euros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

16) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección

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

Con fecha 10 de febrero de 2021 Don Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases ha presentado por escrito su renuncia y dimisión al cargo de consejero de la Sociedad, ello por motivos personales y con efectos desde la citada fecha. Desde esta fecha el Consejo de Administración está formado por 4 miembros.

Durante el ejercicio 2020, la anterior Administradora Única que asume las funciones de alta dirección, ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 50.000 euros (50.000 euros en el ejercicio 2019).

Asimismo, Daria Management S.L. recibió durante el ejercicio 2020 en concepto de management fee un importe de 388.899 euros (440.958 euros para el mismo periodo del ejercicio 2019) (nota 15).

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

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

17) Información sobre el medio ambiente

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

18) Otra información

18.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Categoría profesional	2020	2019
Alta dirección/Administradores	1	1
Empleados de tipo administrativo	1	1
	2	2

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.20		A 31.12.19	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	4	1	4	1
Alta dirección	-	-	-	-
Empleados de tipo administrativo	-	-	1	-
	-	1	5	1

La Sociedad no tiene empleados con una discapacidad superior al 30% en los ejercicios 2020 y 2019.

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2020 ascienden a 8.800 euros (8.000 euros en 2019). Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2020 por otros conceptos han ascendido a 3.100 euros.

19) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad tiene la intención de vender en el corto plazo los inmuebles situados en la calle Calatrava (Madrid), en la calle Arganzuela (Madrid), la calle Ribera de Curtidores (Madrid) y en la calle Eraso (Madrid), habiendo firmado contratos de arras penitenciales firmados con fecha 30 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020 (nota 7). Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones. Asimismo, dichos activos tienen asociados pasivos financieros (nota 11) que la Sociedad procederá a cancelar como consecuencia de la venta de los inmuebles.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.1), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

El detalle de los activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos no corrientes vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones inmobiliarias	13.454.846	14.663.416
Deudas con entidades de crédito	(5.126.537)	(4.997.538)
Total	8.328.310	9.665.878

El importe de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta se ha visto reducido en el ejercicio 2020 principalmente con motivo de la cesión de arras del inmueble de Conde de Vilches a la sociedad Persepolis Investments, C.V. (ver nota 7), lo que ha generado que se dieran de baja del epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" un importe de 1.396.000 euros.

El resultado neto de impuestos que han generado dichos activos ascienden a 229.620 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2020 (355.424 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2019) y han sido

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	773.565	859.361
Aprovisionamientos	(650)	(450)
Otros ingresos de explotación	1.400	-
Otros gastos de explotación	(343.234)	(243.026)
Amortización del inmovilizado	-	(131.933)
Otros resultados	(90.000)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	341.981	483.952
Gastos financieros	(111.461)	(128.528)
RESULTADO FINANCIERO	(111.461)	(128.528)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	229.620	355.424
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	229.620	355.424

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Otras reservas: 76.006 euros
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Reserva legal: 0 euros Reservas Voluntarias: 0 euros
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Durante el ejercicio 2019: 747.203 euros
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016, 2017 y 2018 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

Persepolis Investments 1 SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

21) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 16 de marzo de 2021 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas que acordó por unanimidad la distribución, en efectivo o en especie a elección de cada accionista, de reservas de libre disposición de la Sociedad, mediante la devolución de parte de la prima de emisión existente, por un importe de 0,19 euros brutos por cada acción de la Sociedad en circulación con derecho a percibirlo en la fecha en que se efectúe el correspondiente pago (la "Distribución de Prima"), ello conforme a los siguientes plazos y términos. El importe agregado de la prima de emisión a distribuir será de 4.321.896 euros excluyendo las acciones en autocartera a fecha de convocatoria de la Junta General Extraordinaria.

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A.

Informe de gestión 2020

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

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

CONCEPTOS	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	762,19	735,10	27,09
Otros ingresos de explotación	0,39	--	0,39
Aprovisionamientos	(23,01)	(3,40)	(19,61)
Gastos de personal	(78,12)	(99,38)	21,26
Otros gastos de explotación	(640,40)	(1.024,60)	384,20
Dotación amortización	(122,58)	(148,00)	25,42
Deterioro y enaj. Inmov.	--	1.761,04	(1.761,04)
Otros resultados	16,64	55,84	(39,20)
Resultados de explotación	(84,90)	1.276,61	(1.361,51)
Rdo. Financiero	(150,81)	(620,64)	469,83
Rdo. Ordinario	(235,72)	655,97	(891,69)
Rdo. Antes de Impuestos	(235,72)	655,97	(891,69)
Impuestos de sociedades	--	(264,19)	264,19
Rdo. Ejercicio Operaciones continuadas	(235,72)	391,78	(627,50)
Operaciones interrumpidas	229,62	355,42	(125,80)
Rdo. Ejercicio	(6,10)	747,20	(753,30)

Se observa un ligero incremento en los ingresos de explotación principalmente por el incremento en el número de viviendas alquiladas en el edificio de Rafael de Riego en el año 2020 con respecto a 2019 (23 viviendas alquiladas en 2020 vs 10 viviendas alquiladas en 2019).

También ha influido, aunque en menor medida, el aumento de los ingresos de explotación derivado de la indexación de los alquileres a los incrementos por IPC.

Se hace visible una reducción en gastos de personal debido a la reducción del número medio de personas empleadas; 2 durante 2019 y 1 durante 2020.

En cuanto a otros gastos de explotación, es notable un descenso significativo, principalmente debido a los factores siguientes:

- Gastos directos e indirectos por la entrada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
- Gastos por servicios prestados por profesionales independientes.

Las partidas de amortización del inmovilizado presentan un descenso debido a la venta del edificio en la Calle Vizcaya 12 en diciembre 2019, como fue expuesto en el incremento de las enajenaciones de inmovilizado por valor de 1.761 miles de euros, lo que supuso en el 2020 una menor amortización.

En relación al apartado otros resultados, se genera un descenso de 39,20 miles de euros, relacionado principalmente con el edificio sito en Madrid, Calle Vizcaya 12, ya que, según acuerdo con los anteriores propietarios abonaron en 2019 a Persépolis Investments la cantidad correspondiente a las reparaciones pendientes de realizar en el edificio, las cuales corrían a cargo ya de Persépolis, reciente propietario.

Como consecuencia de lo anterior, se produce un resultado de explotación de (84,90) miles de Euros, lo que supone un descenso de 1.361,51 miles de euros con respecto al año anterior.

Se experimenta un descenso notable en el gasto financiero. Esto se produce por los factores siguientes:

- El inicio de pago de intereses por el préstamo adquirido para la compra y reforma del inmueble sito en Córdoba, Calle Leiva Aguilar 10, en 2019. En 2020 ya están todos los pisos operativos.
- Novación del préstamo adquirido para la obra de reforma del inmueble sito en Granada, Calle Gran Vía de Colón 43 producida en Abril de 2019.
- Apalancamiento para la obra de reforma del activo sito en Madrid, Calle Rafael de Riego 24, cuyos intereses comenzaron a pasar por la cuenta 6623 de gasto financiero en el mes de mayo de 2019.
- El apalancamiento para la obra de reforma del inmueble sito en Granada, Calle Gran Vía de Colón 47.
- Gastos derivados de la cancelación anticipada de préstamo producto de la venta del inmueble sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 en el mes de diciembre de 2019. En 2020 ya está vendido y dado de baja, por lo que no se registra ya más gasto por este edificio.

En consecuencia, el resultado antes de impuestos en 2020 asciende a (235,72) miles de euros, disminuyendo 891,69 miles de euros con respecto a 2019, año en que se reportaron 655,97 miles de euros de beneficios.

Como producto de la venta del inmueble sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 en el mes de diciembre de 2019, PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI SA debe pagar un impuesto de sociedades proveniente de la venta de inmovilizado sumado a las rentas obtenidas por el inmueble. Dicha cantidad asciende a 264, 19 miles de euros, después de haber utilizado la cantidad reportada en el epígrafe de activos por impuesto diferido, producto de pérdidas de ejercicios anteriores. En 2020 la Sociedad no se registra gasto por el impuesto de sociedades.

Debido a lo anterior, el resultado de operaciones continuadas equivale a (235,72) miles de euros, mostrando un descenso de 891,69 miles de euros con respecto al ejercicio anterior.

Como consecuencia de la intención de venta en el corto plazo los inmuebles situados en Madrid: Calle Arganzuela 3, Calle Calatrava 18, Calle Ribera de Curtidores 25 y Calle Eraso 5, vendido este último en Febrero de 2021, y en aplicación del marco normativo vigente, la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2020 los activos y pasivos afectados a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance. Los resultados netos de impuestos que han generado los activos mencionados ascienden a 229,82 miles de euros de beneficio a 31 de diciembre de 2020, (disminución de 125,8 miles de euros respecto a 2019) y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de la cuenta del estado de resultados.

Lo anterior deja como resultado del ejercicio el valor total de (6,10) miles de euros, descendiendo 753,30 miles de euros con respecto al ejercicio 2019.

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

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

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

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

- **Riesgo de crédito:**
Debido al alto nivel crediticio de las entidades financieras en las que la sociedad mantiene la tesorería y otros activos líquidos.
- **Riesgo de liquidez:**
La tesorería de la que se dispone al finalizar 2020, puede verse considerablemente aminorada debido al notable pasivo corriente, los objetivos de distribuciones de prima de emisión y dividendos y la previsión de pago de impuesto de sociedades, entre otros. Con respecto a la capacidad de afrontar los compromisos financieros durante el año, considerando pagos de intereses, gastos de personal y otros gastos operativos, la sociedad prevé solventarlos mediante los ingresos continuados provenientes de la explotación de los inmuebles.
- **Riesgo de tipos de interés:**
Tanto el resultado financiero como los flujos de caja del ejercicio 2021 podrían tener un efecto negativo debido a los cambios de tipos de interés. Con esto, la deuda financiera estaría expuesta a un riesgo debido que una parte de esta está referenciada a tipo variable de interés.
- **Riesgos de tipo de cambio:**
No existe riesgo de tipo de cambio, debido a que los productos bancarios adquiridos en divisas distintas al euro en ejercicios anteriores fueron clausurados durante el ejercicio 2020.

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

En el momento en el que las presentes cuentas anuales han sido formuladas, España atraviesa un estado de emergencia producto de la pandemia internacional (así declarada por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, y prorrogada hasta el 9 de mayo de 2021) originada por el brote de la infección denominada COVID-19 cuyo primer caso fue reportado en Wuhan, China, extendiéndose en una escala global tal que, actualmente afecta a más de 150 países. El 14 de marzo de 2020 el Gobierno español adopta el Real Decreto 463/2020, que declara el 'Estado de Alarma' en el territorio nacional con el objetivo de gestionar la situación de crisis sanitaria producida por la expansión del COVID-19. Se publicó un segundo Real Decreto Ley 926/2020 por el cual se prorrogó el estado de alarma hasta el 9 de mayo de 2021.

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

Debido a la situación producida por el 'Estado de alarma', existe una posibilidad de impagos o pagos tardíos por parte de los arrendatarios. Este factor genera una previsión no tan positiva los flujos de caja e ingresos para 2021, debido a la incertidumbre en cuanto a tiempo sobre la mencionada contracción del mercado.

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

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En el medio plazo se tiene prevista la venta de otros 4 inmuebles ubicados en la ciudad de Madrid (Arganzuela 3, Calle de Calatrava 18, Calle de Ribera de Curtidores 25 y Calle Eraso 5). Según los contratos de arras firmados se tiene prevista la venta de los activos mencionados para mayo de 2021, de los cuales hasta la fecha solo se ha hecho efectiva la venta del edificio situado en la Calle Eraso 5. Como parte de la planificación, la venta de estos inmuebles significará un incremento notable en el epígrafe de 'deterioro y enajenación de inmovilizado' produciendo a su vez un incremento en ingreso y resultado, además de lo que puede significar para los flujos de caja.

En relación con los contratos de arrendamiento, lo que a su vez se traduce en ingresos de explotación, podrían observarse dos matices: en el primero, se prevé una continuidad en cuanto a las relaciones con arrendatarios. No obstante, el segundo matiz tiene relación con lo expuesto en el epígrafe 2.1 referente al riesgo derivado del 'Estado de emergencia' originado por el COVID-19, en el cual se ha producido una reducción en los ingresos del año 2020 por reducciones temporales y graduales de las cantidades a cobrar por parte de la sociedad, razón por la cual se han visto minoradas las partidas de ingreso y los flujos de caja. Sin embargo se han alcanzado acuerdos para aumentar los periodos de obligado cumplimiento, mejorando la remuneración variable.

3.1 Medio ambiente.

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

3.2 Información sobre personal.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido de dos y tres personas respectivamente, encuadradas en la categoría de administración. El número de personas empleadas a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es de una y dos personas respectivamente.

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

4. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 16 de marzo de 2021 se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas que acordó por unanimidad la distribución, en efectivo o en especie a elección de cada accionista, de reservas de libre disposición de la Sociedad, mediante la devolución de parte de la prima de emisión existente, por un importe de 0,19 euros brutos por cada acción de la Sociedad en circulación con derecho a percibirlo en la fecha en que se efectúe el correspondiente pago (la "Distribución de Prima"), ello conforme a los siguientes plazos y términos. El importe agregado de la prima de emisión a distribuir será de 4.321.896 euros excluyendo las acciones en autocartera a fecha de convocatoria de la Junta General Extraordinaria.

5. ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES / PARTICIPACIONES PROPIAS

Las participaciones en poder de la sociedad (Autocartera) son:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2020	596.405	0,3	1,7	1.014.040
Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2019	596.405	0,3	1,7	1.014.040

Las participaciones propias de la Sociedad representan menos de un 2,55% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en el ejercicio 2019, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 01.01.2019	-
Adquisiciones	602.288
Ventas	(5.883)
Acciones a 31.12.2019	596.405
Acciones a 31.12.2020	596.405

7. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

En cuanto al apalancamiento, la Sociedad mantiene unos niveles de deuda total de 37,66% (Deuda total / Pasivo Total) con lo cual mantiene alejado por ahora un riesgo de sobreendeudamiento con respecto al valor de sus activos.

Sobre los riesgos de crédito, liquidez y flujos de caja que fueron expuestos en el apartado 2, la sociedad ha tomado algunas medidas, con el objetivo de minimizar los efectos negativos por la reducción en ingresos y en cobros derivadas del 'Estado de emergencia' ocasionado por el COVID-19. Entre estas medidas pueden considerarse la solicitud y aprobación de préstamos ICO con al menos dos (2) entidades de crédito, la solicitud de carencias en los préstamos relacionados con los activos: Arganzuela 3, Calatrava 18, Rafael de Riego 24, Eraso 5 y Ribera de Curtidores 25 de Madrid, Gran Vía de Colón 43

de Granada y Leiva Aguilar 10 de Córdoba. Además, contempla la posibilidad de terminar con productos de imposiciones a plazo y pasarlos directamente a tesorería para disponer de los mismos, en el caso de ser necesario.

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

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

(Expresado en miles de euros)

	31/12/2020	31/12/2019
	<u>Días</u>	
Periodo medio de pago a proveedores	36	63
Ratio de operaciones pagadas	32	53
Ratio de operaciones pendientes de pago	53	82
	<u>Importe (€)</u>	<u>Importe (€)</u>
Total pagos realizados	1.669.725	3.133.728
Total pagos pendientes	331.047	1.677.966

Sobre el periodo medio de pago a proveedores, se observa reducción de 27 días, sobre ratio de operaciones pagadas, un descenso de 21 días y sobre operaciones pendientes de pago una reducción de 29 días. Es decir, las operaciones pagadas durante el año han tomado menos días para en desembolso, según lo pactado con los proveedores, aunque las operaciones que quedaban como pendientes al final del ejercicio redujeron significativamente.

Los valores correspondientes a total de pagos realizados y total pagos pendientes, descendiendo en 1.464.003 y 1.346.919 respectivamente. Esto, principalmente producto de las reformas en el edificio ubicado en la calle Rafael de Riego de Madrid, Gran Vía de Colón 47 de Granada y los devengos generados por la incorporación al MAB, entre otros servicios de asesorías profesionales durante 2019 que han disminuido en 2020.

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Madrid, 23 de abril de 2021



Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Madrid, 23 de abril de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero



D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Madrid, 23 de abril de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero



D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

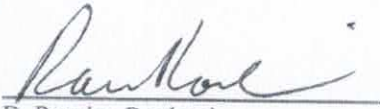
Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid, 23 de abril de 2021

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero


D. Ramine Rouhani
Consejero