Barcelona, 29 de octubre de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "BARCINO") pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.barcinoproperty.com)

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

KPMG

Informe de revisión limitada de Barcino Property SOCIMI, S.A.

(Junto con los Estados Financieros Intermedios de Barcino Property SOCIMI, S.A.)

KPMG Auditores, S.L.
Torre Realia
Plaça d'Europa, 41-43
08908 L'Hospitalet de Llobregat
(Barcelona)

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

A los accionistas de Barcino Property SOCIMI, S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Barcino Property SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el balance a 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Barcino Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021 así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.8 de los estados financieros intermedios que indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas netas de 772.130 euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y que, a dicha fecha, el pasivo corriente de la Sociedad excede del activo corriente, sin considerar el importe de activos no corrientes mantenidos para la venta, en 2.188.885 euros. Como se menciona en dicha nota, los administradores de la Sociedad consideran que las previsiones de tesorería, que incluyen la entrada de tesorería prevista por la venta de activos de la Sociedad en el corto plazo, permitirán hacer frente a las obligaciones de pago en el corto y medio plazo. Dado que a fecha actual la venta de estos activos no se ha formalizado, estos hechos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios requeridos por el artículo Segundo apartado 2.1 a) de la Circular 3/2020 del BME MTF Equity sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

KPMG Auditores, S.L.

Joan Manuel Plà Hernàndez

29 de octubre de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2021 Núm. 20/21/14006
IMPORT COL·LEGIAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes

Barcino Property SOCIMI S.A.

Estados financieros intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2021

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2021	31/12/2020
1 A) ACTIVO NO CORRIENTE		35.425.824,87	39.565.985,72
1.1 I. Inmovilizado intangible		**652,47**	**674,78**
1.1.3.3. Patentes, licencias, marcas y similares		652,47	674,78
1.2 II. Inmovilizado material		**354,96**	**647,65**
1.2.2.2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		354,96	647,65
1.3 III. Inversiones inmobiliarias	Nota 4	**35.301.037,88**	**39.449.108,73**
1.3.1.1. Terrenos		22.219.012,09	25.372.262,80
1.3.2.2. Construcciones		12.495.601,24	11.954.631,62
1.3.3.3. Inmovilizado en curso y anticipos		586.424,55	2.122.214,31
1.5 V. Inversiones financieras a largo plazo	Nota 5	**123.779,56**	**115.554,56**
1.5.5.5. Otros activos financieros		123.779,56	115.554,56
2 B) ACTIVO CORRIENTE		6.933.546,15	3.959.345,04
2.1 I.Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 4	**4.410.942,09**	**0,00**
2.2 II. Existencias		**60.066,92**	**52.251,78**
2.2.6.6. Anticipos a proveedores		60.066,92	52.251,78
2.3 III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**220.548,28**	**324.872,44**
2.3.1.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		28.709,88	53.699,08
2.3.3.3. Deudores varios		0,00	0,00
2.3.5.5. Activos por impuesto corriente	Nota 8.1	23,06	78.218,66
2.3.6.6. Otros créditos con las Adm. Públicas	Nota 8.1	191.815,34	192.954,70
2.5 V. Inversiones financieras a corto plazo	Nota 3.7	**291.787,45**	**288.480,14**
2.5.5.5. Otros activos financieros		291.787,45	288.480,14
2.6 VI. Periodificaciones a corto plazo		**37.424,04**	**87.568,19**
2.7 VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente		**1.912.777,37**	**3.206.172,49**
2.7.1.1. Tesorería		1.912.777,37	3.206.172,49
TOTAL ACTIVO		**42.359.371,02**	**43.525.330,76**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2021	31/12/2020
1 A) PATRIMONIO NETO		22.972.259,48	19.456.711,91
1.1 A-1) Fondos propios	Nota 6	**22.972.259,48**	**19.456.711,91**
1.1.1.1. Capital		24.524.110,00	21.560.168,00
1.1.1.1.1. Capital escriturado		*24.524.110,00*	*21.560.168,00*
1.1.2.II. Prima de emisión		6.347.632,78	5.013.858,88
1.1.3.III. Reservas		7.232,23	7.269,95
1.1.3.2.2. Otras reservas		*7.232,23*	*7.269,95*
1.1.4.IV. Acciones y part. en patrimonio propias		(77.473,66)	(67.473,66)
1.1.5.V. Resultados de ejercicios anteriores		(7.057.112,84)	(5.586.376,74)
1.1.5.2.2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		*(7.057.112,84)*	*(5.586.376,74)*
1.1.6.VI. Otras aportaciones de socios		1,58	1,58
1.1.7.VII. Resultado del ejercicio		(772.130,61)	(1.470.736,10)
2 B) PASIVO NO CORRIENTE		14.675.622,64	15.476.183,02
2.2 II. Deudas a largo plazo		**14.675.622,64**	**15.476.183,02**
2.2.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 7.1	14.497.569,81	14.523.133,54
2.2.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 7.2	178.052,83	953.049,48
3 C) PASIVO CORRIENTE		4.711.488,90	8.592.435,83
3.2 II. Provisiones a corto plazo		**0,00**	**0,00**
3.3 III. Deudas a corto plazo		**4.582.580,50**	**8.207.898,78**
3.3.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 7.1	1.167.990,18	1.268.968,18
3.3.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 7.2	3.414.590,32	6.938.930,60
3.5 V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**128.908,40**	**384.537,05**
3.5.3.3. Acreedores varios		93.697,46	343.121,38
3.5.6.6. Otras deudas con las Admin. públicas	Nota 8.1	29.695,57	32.534,27
3.5.7.7. Anticipos de clientes		5.515,37	8.881,40
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**42.359.371,02**	**43.525.330,76**

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance de situación a 30 de junio de 2021.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2021	30/06/2020
1. Importe neto de la cifra de negocios		**783.364,17**	**659.021,68**
Arrendamiento de inmuebles	Nota 9.1	783.364,17	659.021,68
5. Otros ingresos de explotación		**9.621,61**	**3.404,20**
Otros ingresos de explotación		9.621,61	3.404,20
6. Gastos de personal		**(56.140,98)**	**(50.092,89)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(44.927,84)	(40.288,83)
b) Cargas sociales	Nota 9.2	(11.213,14)	(9.804,06)
7. Otros gastos de explotación		**(876.944,57)**	**(909.721,93)**
a) Servicios exteriores	Nota 9.3	(825.973,58)	(855.306,16)
b) Tributos	Nota 9.3	(40.413,32)	(40.944,18)
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.		(4.530,42)	(2.671,49)
d) Otros gastos de gestión corriente		(6.027,25)	(10.800,10)
8. Amortización del inmovilizado	Nota 4	**(345.469,66)**	**(324.016,07)**
12. Otros Resultados		**(8,07)**	**10.275,81**
RESULTADO E EXPLOTACIÓN		**(485.577,50)**	**(611.129,20)**
13. Ingresos financieros		**24,99**	**80,64**
De valores neg. y de otros inst. financ.		24,99	80,64
De terceros		*24,99*	*80,64*
14. Gastos financieros		**(286.578,10)**	**(276.949,67)**
Por deudas con terceros		(286.578,10)	(276.949,67)
RESULTADO FINANCIERO		**(286.553,11)**	**(276.869,03)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(772.130,61)**	**(887.998,23)**
Impuesto sobre beneficios	Nota 8	***0,00***	***0,00***
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS		**(772.130,61)**	**(887.998,23)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(772.130,61)**	**(887.998,23)**

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en Euros)

	30/06/2021	30/06/2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(772.130,61)	(887.998,23)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I	0	0
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(772.130,61)	(887.998,23)

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Otras Reservas	(Acciones y part. en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**21.109.105,00**	**4.616.923,44**	**6.453,31**	**(66.661,66)**	**(4.586.540,60)**	**0,02**	**(999.836,14)**	**20.079.443,37**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(887.998,23)	(887.998,23)
Distribucion del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	(999.836,14)	-	999.836,14	0,00
Ampliaciones de capital	451.063,00	396.935,44	-	-	-	1,56	-	848.000,00
Operaciones con acciones propias	-	-	816,64	(812)	-	-	-	4,64
B. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020	**21.560.168,00**	**5.013.858,88**	**7.269,95**	**(67.473,66)**	**(5.586.376,74)**	**1,58**	**(887.998,23)**	**20.039.449,78**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(582.737,87)	(582.737,87)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	0,00
C. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**21.560.168,00**	**5.013.858,88**	**7.269,95**	**(67.473,66)**	**(5.586.376,74)**	**1,58**	**(1.470.736,10)**	**19.456.711,91**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(772.130,61)	(772.130,61)
Distribucion del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	(1.470.736,10)	-	1.470.736,10	0,00
Ampliaciones de capital	2.963.942,00	1.333.773,90	-	-	-	-	-	4.297.715,90
Operaciones con acciones propias	-	-	(37,72)	(10.000,00)	-	-	-	(10.037,72)
D. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021	**24.524.110,00**	**6.347.632,78**	**7.232,23**	**(77.473,66)**	**(7.057.112,84)**	**1,58**	**(772.130,61)**	**22.972.259,48**

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en Euros)

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(772.130,61)**	**(887.998,23)**
2. Ajustes del resultado :			
a) Amortizaciones del inmovilizado	**Nota 4**	345.469,66	324.016,07
b) Correcciones valorativas por deterioro		-	-
c) Variación de provisiones			(3.728,10)
g) Ingresos financieros		(24,99)	(80,64)
h) Gastos financieros		286.578,10	276.949,67
		(140.107,84)	**(290.841,23)**
3. Cambios en el capital corriente			
a) Existencias		0,00	(46.587,50)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		104.324,16	17.373,12
c) Otros activos corrientes		(11.532,31)	(17.774,38)
d) Acreedores y otra cuentas a pagar		(212.330,20)	178.813,29
f) Otros activos y pasivos no corrientes		**30.069**	-
		(89.469,35)	**131.824,53**
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
a) Pagos de intereses		(261.955,93)	(276.949,67)
b) Cobros de dividendos		-	-
c) Cobros de intereses		24,99	80,64
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
e) Otros pagos (cobros)		-	-
		(261.930,94)	**(276.869,03)**
5. Flujos de efectivo de actividades de explotación		**(491.508,13)**	**(435.885,73)**
B) Flujo de efectivo de actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones			
d) Inversiones inmobiliarias	**Nota 4**	(608.025,90)	(500.000,21)
e) Otros activos financieros		0,00	(37.944,00)
		(608.025,90)	**(537.944,21)**
7. Cobros por desinversiones			
e) Otros activos financieros			135.065,40
g) Otros activos		-	-
		0,00	**135.065,40**
8. Efectivo neto generado por actividades de inversión		**(608.025,90)**	**(402.878,81)**
C) Flujo de efectivo de actividades de financiación			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		(10.037,72)	848.004,00
		(10.037,72)	**848.004,00**
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión			
1. Obligaciones y otros valores negociables		-	-
2. Deudas con entidades de crédito	**Nota 7**	400.000,00	928.698,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas		(33.259,65)	102.326,00
b) Devolución y amortización de		-	-
2. Deudas con entidades de crédito	**Nota 7**	(550.563,72)	(426.679,00)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas			(937.098,00)
		(183.823,37)	**(332.753,00)**
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos		-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
		0,00	**0,00**
12. Flujo de efectivo de actividades de financiación		**(193.861,09)**	**515.251,00**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		**0,00**	0,00
E) Aumento/ Disminución neta del efectivo o equivalentes		**(1.293.395,12)**	**(323.513,54)**
Efectivo o equivalentes al efectivo al comienzo del ejercicio		3.206.172,49	1.707.661,82
Efectivo o equivalentes al efectivo al final del ejercicio		1.912.777,37	1.384.149,55

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Barcino Property SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

1. Actividad de la Empresa

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 30 de enero de 2015 bajo la denominación de Barcino Property, S.L. Su domicilio social radica en la calle Ramon Turró 23, Barcelona.

Con fecha 25 de mayo de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2016, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

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

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

- ***Contrato de gestión***

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017, novado con fecha 30 de diciembre de 2019 con efectos a partir del 1 de enero de 2019, un contrato de gestión (el "Contrato de Gestión") por un período de seis años con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") por el cual la Sociedad Gestora trabaja en exclusividad para la Sociedad y se delegan, entre otras, como principales funciones las de: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos por la Sociedad.

Los honorarios que percibe la Sociedad Gestora son:

1) Comisión de gestión (Management Fee), que se calcula sobre el valor de mercado de los activos ("Gross Asset Value") del portfolio de activos de la Sociedad, según el siguiente escalado en función del importe que resulte del informe anual de valoración del experto independiente según la metodología indicada en la Nota 3.1.:

i) 1,25% del Gross Asset Value hasta que éste sea igual a 100.000.000 euros;
ii) 1% del importe de Gross Asset Value que exceda de 100.000.000 euros hasta que éste sea igual a 200.000.000 euros; y
iii) 0,8% del importe de Gross Asset Value que exceda de 200.000.000 euros.

Dicho Management Fee es pagadero con carácter trimestral y por anticipado. El importe devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha ascendido a 431.143,64 euros (384.332 euros correspondientes a la base imponible y 46.811,64 euros al IVA no deducible), siendo el importe devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 de 440.4385 euros (380.508 correspondían a la base imponible y 59.830 euros al IVA no deducible). Al cierre de los periodos terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, el valor de mercado de los activos (Gross Asset Value) se ha determinado a partir de las valoraciones RICS referidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

		Euros					
		30.06.2021			**30.06.2020**		
	Apartado	Base	IVA no deducible	Total devengado	Base	IVA no deducible	Total devengado
Management Fee	1)	384.332,00	46.811,64	431.143,64	380.508,00	59.930,00	440.438,00

2) Comisión por venta (Sales Fee) pagadera con la transmisión por parte de la Sociedad de cualquier activo, y que asciende, para los activos que ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación recibida por la transmisión del activo y la valoración de éste en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 enero de 2019, y hasta el momento de la venta; y para los activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, a un 15% del resultado de la contraprestación por la transmisión del activo, menos el valor de adquisición del activo, menos costes de la adquisición del activo, menos importes dedicados a la renovación y reforma del activo, más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición. Al Al cierre de los periodos terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, no se ha devengado comisión por venta (Sales Fee) dado que la Sociedad no ha transmitido ningún activo.

3) Comisión por terminación de contrato (Exit Fee) pagadera a la terminación del Contrato de Gestión, siendo su vencimiento el 31 de diciembre del 2024, o por cualquier causa, incluyendo el supuesto de cambio de control de la Soceidad y Ventas Relevantes de Activos, definidas como ventas efectuadas por la Sociedad de activos que representan más del 50% del valor de los activos de la misma conforme al último informe de valoración, durante un periodo de 18 meses a contar desde la fecha de venta del primer activo, y que asciende:

i) en caso de terminación del Contrato de Gestión por un cambio de control en la Sociedad, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre el precio recibido por la venta de las acciones de la Sociedad, incrementado en lo necesario para que suponga el precio de venta del 100% de las acciones de la Sociedad y (i) para los activos que ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 de enero de 2019, y (ii) para los activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, el resultado de la siguiente fórmula: valor de adquisición del activo menos costes de la adquisición del activo menos importes dedicados a la renovación y reforma del activo más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición.

ii) en caso de terminación del Contrato de Gestión por una Venta Relevante de Activos o por otra causa, a la suma de los tres siguientes importes: (i) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos que ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación por la transmisión de los activos y la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 de enero de 2019; (ii) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos y que fueron adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado de la siguiente fórmula:

contraprestación por la transmisión de los activos menos valor de adquisición de los activos menos costes de la adquisición de los activos menos importes dedicados a la renovación y reforma de los activos más el importe de las rentas generadas por los activos menos todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición; y (iii) para los activos no vendidos en la Venta Relevante de Activos: si ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la valoración de los activos en el informe de valoración de 2018 y la valoración de los activos en el último informe de valoración más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde 1/1/2019; y si fueron adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado positivo de la siguiente fórmula: valoración de los activos en el último informe de valoración menos valor de adquisición de los activos menos costes de la adquisición de los activos menos importes dedicados a la renovación y reforma de los activos más el importe de las rentas generadas por los activos menos todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de adquisición

Sólo se cobrará la Exit Fee para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos siempre y cuando previamente no se hubiera cobrado el Sales Fee correspondiente a los mismos.

La indemnización estimada que la Sociedad debería abonar a la Sociedad Gestora en el momento de finalización del contrato asciende a 11.978 euros y se encuentra registrada en el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" del balance de situación (Nota 7.2). De acuerdo con las condiciones contractuales la Sociedad Gestora sólo cobrará el Exit Fee cuando se produzca una de las causas de terminación de contrato y únicamente se abonará si la TIR resultante conforme a las cifras previstas en el informe de valoración alcanza un 7%.

4) Liquidación del Performance Fee Basket según el acuerdo de novación de fecha 30 de diciembre de 2019, asciende a 792.991,65 euros (655.365 euros de base imponible y 137.626,65 euros de IVA, de los que 103.219,99 euros son IVA no deducible), dicha deuda aparece registrada a 30 de junio de 2021 en el epígrafe de "Otros pasivos financieros a corto plazo" y a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo" del balance de situación (Nota 7.2).

	Apartado	Euros			
		30.06.2021 y 31.12.2020			
		Base	IVA no deducible	IVA deducible	Total deuda
Liq. Performance Fee Basket	3)	655.365,00	103.219,99	34.406,66	792.991,65

El contrato firmado entre las partes contempla el pago de determinadas indemnizaciones en el caso de que se produzca el vencimiento anticipado del mismo. El importe de dichas indemnizaciones, así como quién debería hacer frente a las mismas, depende de los motivos por los que se materialice el vencimiento anticipado de dicho contrato. Ni al 30 de junio de 2021 ni a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios se dan las condiciones para el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

Régimen de 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

   - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

5. Obligación de información (Véase Nota 11). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad 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.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

Al 30 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la ley 11/2009, entendiendo por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

Efecto COVID-19

Los ingresos de la sociedad del primer semestre de 2021 ascendieron a 783 mil euros, incrementándose un 19% sobre el mismo periodo del año anterior, y recuperando por tanto el nivel de ingresos del mismo periodo del año 2019. La cartera ha mostrado su resiliencia y se sitúa a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros intermedios en niveles de ocupación similares a los que había con anterioridad a la pandemia.

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (en adelante los "Estados Financieros Intermedios") se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 2 de junio de 2021.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos 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. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).

- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 3.1).

- El importe de las remuneraciones a percibir por la Sociedad Gestora (Nota 1).

- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 3.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 30 de junio de 2021 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

El periodo actual comprende el periodo de seis meses entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido el balance cerrado a 31 de diciembre de 2020, mientras que, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto, y en el estado de flujos de efectivo se ha incluido como comparativo el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable. La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.Los Administradores de la Sociedad han considerado que estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros intermedios de la Sociedad, aplicando en todo caso la aplicación de estas normas de forma prospectiva.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas 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 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 explicativas.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

2.8. Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2021 la Sociedad presenta pérdidas por importe de 772 miles de euros (888 miles de euros de pérdidas al 30 de junio de 2020), así como flujos de efectivo de actividades de explotación negativos. Adicionalmente, a 30 de junio de 2021 el pasivo corriente de la Sociedad excede del activo corriente (sin considerar dentro del activo corriente el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta) en 2,2 millones de euros, si bien, del total de pasivos corrientes por importe de 4.711 miles de euros, un importe de 2.544 miles de euros corresponde a un préstamo con la sociedad Soverino BCN Investments, S.L. (2.544 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) fruto de la compraventa del Activo 15 y 793 miles de euros corresponden a un préstamo firmado con la entidad gestora correspondiente a la liquidación del anterior contrato de gestión. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios la Sociedad ha formalizado la ampliación del vencimiento de dichas deudas al 12 de diciembre de 2022 y 4 de mayo de 2023 (véase nota 13), lo que llevaría a tener un fondo de maniobra positivo.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad, han formulado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que las previsiones de tesorería ponen de manifiesto la capacidad de atender sus compromisos de pago en el corto y medio plazo por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto. En este sentido, cabe destacar que las citadas previsiones de tesorería consideran, la obtención de tesorería adicional a la generada por la actividad normal del negocio, mediante la venta de activos sobre los que la Sociedad actualmente se encuentra activamente buscando comprador.

3. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

3.1. Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los primeros seis meses del ejercicio 2021 y en el ejercicio 2020, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	10 - 50

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad, han considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.) referidas al 31 de diciembre de 2020.

Los Administradores de la Sociedad estiman que dada la evolución del mercado inmobiliario durante el periodo de seis meses al que se refieren estos estados financieros intermedios y el valor de cada uno de los inmuebles obtenidos en la última tasación de fecha 31 de diciembre de 2020, no existen indicios de deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "*El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción*". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha

realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación con el valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Capitalización de rentas del año de salida, además del Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 5,6% y 6% para los activos residenciales y el 6,9% para los activos de alquiler de oficinas.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

3.2. Arrendamientos

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

Arrendamiento operativo -

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

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

3.3. Instrumentos financieros

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio. La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél. La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado, activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales, del resto de activos financieros y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar. En este sentido, la Sociedad únicamente tiene registrados activos financieros a coste amortizado y pasivos financieros a coste amortizado.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en

fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. La Sociedad clasifica, los pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

3.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de febrero de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su antiguo Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto

de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

La Sociedad estará sometida a un 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando los accionistas que perciben el dividendo sean una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

Al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

3.5. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Prestación de servicios -

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos 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.

Intereses recibidos -

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

3.6. Provisiones y contingencias

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

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

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las notas explicativas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

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

3.7. Efectivo y otros medios equivalentes

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a tres meses desde la fecha de contratación ascienden a 231 miles de euros al 30 de junio de 2021 (247 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), han sido registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

3.8. Partidas corrientes y no corrientes

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

3.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

3.10. Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios 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.

  A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4. Inversiones inmobiliarias

4.1. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance intermedio a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2021

	Euros			
	31/12/2020	**Altas / (Dotaciones)**	**Traspasos**	**30/06/2021**
Terrenos y construcciones:				
Inversiones inmobiliarias	39.227.568,64	21.015,98	(2.716.102,03)	36.532.482,59
Inversiones inmobiliarias en curso	2.122.214,31	587.009,92	(2.119.799,68)	589.424,55
Amortización acumulada	(1.900.674,22)	(345.154,66)	424.959,62	(1.820.869,26)
Total	**39.449.108,73**	**262.871,24**	**(4.410.942,09)**	**35.301.037,88**

31 de diciembre de 2020

	Euros			
	31/12/2019	**Altas / (Dotaciones)**	**Traspasos**	**31/12/2020**
Terrenos y construcciones:				
Inversiones inmobiliarias	39.087.380,65	5.445,02	134.742,97	39.227.568,64
Inversiones inmobiliarias en curso	422.801,76	1.834.155,52	(134.742,97)	2.122.214,31
Amortización acumulada	(1.247.512,87)	(653.161,35)		(1.900.674,22)
Total	**38.262.669,54**	**1.186.439,19**	**0,00**	**39.449.108,73**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las adiciones habidas durante el primer semestre de 2021 correspondientes a rehabilitaciones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Sociedad ascienden a 2.727.825,58 euros, 608.025,90 euros provienen de altas del periodo y 2.119.799,68 de traspasos.

El importe total de los traspasos (4.410.942,09 euros) corresponde al traspaso a Activo no corriente mantenido para la venta de uno de los edificios de la Sociedad por haberse cumplido las condiciones para la mencionada reclasificación (véase 4.2).

Las adiciones y traspasos habidos durante el ejercicio 2020 corresponden todas a rehabilitaciones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Sociedad.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 a su valor neto contable:

30 de junio de 2021

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415,00	216.562,46	0,00	(45.803,55)	597.173,91
Activo 2	638.820,00	966.238,39	664,24	(243.652,88)	1.362.069,75
Activo 3	1.259.445,00	1.211.520,51	0,00	(222.265,75)	2.248.699,76
Activo 4	1.870.660,00	999.813,07	0,00	(174.966,00)	2.695.507,07
Activo 5	1.534.440,00	914.541,30	0,00	(192.898,13)	2.256.083,17
Activo 7	1.772.192,64	1.889.157,20	0,00	(237.667,56)	3.423.682,28
Activo 8	1.669.140,00	663.225,25	229.828,24	(99.500,34)	2.462.693,15
Activo 9	998.987,35	875.316,82	10.556,26	(122.089,54)	1.762.770,89
Activo 10	1.604.115,00	1.838.588,56	0,00	(100.143,75)	3.342.559,81
Activo 11	1.520.990,10	1.208.127,25	24.129,06	(60.176,63)	2.693.069,78
Activo 12	1.579.400,00	819.519,69	0,00	(84.895,71)	2.314.023,98
Activo 13	2.278.575,00	697.787,76	72.352,68	(76.144,89)	2.972.570,55
Activo 14	1.645.000,00	901.350,91	41.703,19	(92.051,10)	2.496.003,00
Activo 15	3.420.832,00	1.114.721,33	207.190,88	(68.613,43)	4.674.130,78
Total	**22.219.012,09**	**14.316.470,50**	**586.424,55**	**(1.820.869,26)**	**35.301.037,88**

31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415,00	216.451,14	0,00	(41.153,43)	601.712,71
Activo 2	638.820,00	966.238,39	664,24	(218.642,62)	1.387.080,01
Activo 3	1.259.445,00	1.009.149,11	197.458,84	(191.791,67)	2.274.261,28
Activo 4	1.870.660,00	974.222,66	0,00	(151.983,57)	2.692.899,09
Activo 5	1.534.440,00	908.494,99	2.110,73	(169.779,17)	2.275.266,55
Activo 6	3.153.250,71	1.679.651,00	0,00	(372.866,22)	4.460.035,49
Activo 7	1.772.192,64	1.889.157,20	0,00	(195.437,98)	3.465.911,86
Activo 8	1.669.140,00	663.225,25	202.776,06	(86.345,04)	2.448.796,27
Activo 9	998.987,35	874.625,51	10.556,26	(103.531,85)	1.780.637,27
Activo 10	1.604.115,00	680.224,37	1.062.737,63	(71.670,22)	3.275.406,78
Activo 11	1.520.990,10	513.032,55	469.003,07	(47.351,00)	2.455.674,72
Activo 12	1.579.400,00	772.027,88	16.778,68	(67.339,86)	2.300.866,70
Activo 13	2.278.575,00	697.787,76	64.001,62	(62.294,83)	2.978.069,55
Activo 14	1.645.000,00	901.350,91	30.067,11	(73.891,18)	2.502.526,84
Activo 15	3.420.832,00	1.109.667,12	66.060,07	(46.595,58)	4.549.963,61
Total	**25.372.262,80**	**13.855.305,84**	**2.122.214,31**	**(1.900.674,22)**	**39.449.108,73**

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la información detallada de los inmuebles de la Sociedad por uso se detalla a continuación:

	VIVIENDAS		OFICINAS		LOCALES		TOTAL	
	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS
Activo 1	6	356	0	0	1	138	7	494
Activo 2	12	864	0	0	0	0	12	864
Activo 3	12	878	0	0	1	278	13	1.156
Activo 4	12	1.082	0	0	1	169	13	1.252
Activo 5	12	795	0	0	2	123	14	919
Activo 6	0	0	9	3.059	2	328	11	3.386
Activo 7	8	863	0	0	2	395	10	1.258
Activo 8	18	774	0	0	2	200	20	974
Activo 9	6	544	1	78	2	115	9	737
Activo 10	14	1.024	0	0	2	151	16	1.176
Activo 11	14	743	0	0	1	79	15	823
Activo 12	11	769	0	0	1	133	12	902
Activo 13	9	1.021	0	0	2	350	11	1.371
Activo 14	7	701	0	0	2	294	9	995
Activo 15	13	1.261	0	0	2	256	15	1.517
TOTAL	**154**	**11.676**	**10**	**3.137**	**23**	**3.010**	**187**	**17.823**

El grado medio de ocupación según la disponibilidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y 2020 y al 31 de diciembre de 2020 es el que se indica a continuación:

	Grado medio de ocupación					
	30/06/2021		31/12/2020		30/06/2020	
	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación
Activo 1	100%	78%	100%	100%	100%	100%
Activo 2	100%	89%	100%	58%	100%	53%
Activo 3	100%	94%	95%	84%	94%	83%
Activo 4	98%	95%	98%	89%	98%	92%
Activo 5	99%	98%	99%	84%	100%	81%
Activo 6	100%	84%	99%	86%	100%	87%
Activo 7	100%	72%	100%	69%	100%	69%
Activo 8	14%	100%	14%	100%	14%	100%
Activo 9	95%	96%	100%	74%	100%	77%
Activo 10	87%	97%	30%	98%	28%	100%
Activo 11	80%	96%	64%	97%	64%	94%
Activo 12	99%	98%	89%	88%	85%	81%
Activo 13	48%	100%	55%	100%	60%	100%
Activo 14	97%	99%	100%	96%	100%	99%
Activo 15	12%	100%	16%	100%	16%	100%
Media	**82%**	**91%**	**77%**	**85%**	**77%**	**85%**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 783.364,17 y 659.021,68 euros (Nota 9.1).

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 7.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

4.2. Activo no corriente para la venta

Corresponde al traspaso desde inversiones inmobiliarias del valor neto contable de uno de los edificios de la Sociedad por haberse cumplido las condiciones para la mencionada reclasificación: existe un compromiso materializado en un plan para vender el activo y la Sociedad ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan y existe una negociación activa a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.

5. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, todos los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de entre uno y tres meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad mantenía 245.142,16 euros (166.074,83 euros registrados en el largo plazo y 79.067,33 en el corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (215.073,16 euros al 31 de diciembre de 2020 a largo y corto plazo), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 173.931,16 euros (113.608,83 euros registrados en el largo plazo y 60.322,33 en el corto plazo) (146.611,16 euros al 31 de diciembre de 2020).

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1. Capital social

La Sociedad se constituyó el 30 de enero de 2015 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas por el Socio Único fundador.

Con fecha 11 de febrero de 2015 la sociedad holandesa Barcino Management, B.V., sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, adquirió por título de compraventa las participaciones sociales del 100% del capital social al Socio Único fundador.

El 1 de junio de 2015 el anterior Socio Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas, que se formalizó en escritura de fecha 8 de junio de 2015.

El 25 de enero de 2016 el anterior Socio Único acordó una segunda ampliación de capital social de 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros, y se formalizó en escritura de fecha 27 de enero de 2016. Esta ampliación incorporó nuevos accionistas a la Sociedad, que pasó a ser Sociedad Anónima.

El 27 de abril de 2016 los Socios acordaron una tercera ampliación de capital social en 923.078 euros, mediante la creación de 923.078 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 36.923 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de abril de 2016.

El 25 de julio de 2016 los Socios acordaron una cuarta ampliación de capital social en 5.937.494 euros, mediante la creación de 5.937.494 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 712.499 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de octubre de 2016.

El 26 de junio de 2017 los Accionistas acordaron una quinta ampliación de capital social en 2.147.170 euros, mediante la creación de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 697.830 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó en escritura de fecha 30 de junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

El 6 de septiembre de 2018, se formalizó mediante escritura pública una sexta ampliación de capital social en 6.731.747 euros, mediante la creación de 6.731.747 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 3.029.286 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 18 de febrero de 2020, se formalizó mediante escritura pública una séptima ampliación de capital social en 847.998,44 euros, mediante la creación de 451.063 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 396.935,44 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 29 de enero de 2021, se formalizó en virtud de escritura pública una octava ampliación de capital social en 4.297.715,90 euros, mediante capitalización de créditos, y creación de 2.963.942 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 1.333.773,90 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad asciende a 24.524.110 y 21.560.168 euros respectivamente, representado por 24.524.110 acciones al 30 de junio de 2021 (21.560.168 acciones a 31 de diciembre de 2020) de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 6.347.632,78 euros (5.013.858,88 euros a 31 de diciembre de 2020).

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la sociedad que poseía una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, era Barcino Management, B.V. con una participación del 40,99% (41,74% al 31 de diciembre de 2019).

Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el 27 de diciembre de 2017.

6.2. Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar 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 sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

6.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

30 de junio de 2021

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 30 de junio de 2021	56.352	56.352	1,375	77.473,66

31 de diciembre de 2020

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 31 de diciembre de 2020	50.102	50.102	1,347	67.473,66

7. Pasivos Financieros a Largo y Corto plazo

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

Pasivos financieros a coste amortizado	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito	1.167.990,18	1.268.968,18	14.497.569,81	14.523.133,54
Otros pasivos financieros	3.414.590,32	6.938.930,60	178.052,83	953.049,48
Total	**4.582.580,50**	**8.207.898,78**	**14.675.622,64**	**15.476.183,02**

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" refleja el importe pendiente de amortizar derivado de los contratos de préstamo hipotecario, neto de gastos de formalización. Al 30 de junio de 2021, los gastos de formalización registrados en el balance situación de la Sociedad ascienden a un total de 414.828,28 euros (429.610,71 euros al 31 de diciembre de 2020).

7.1. Deudas con entidades de créditos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.167.990,18	14.912.398,09
- Gastos de formalización	-	(414.828,28)
Total	**1.167.990,18**	**14.497.569,81**

31 de diciembre de 2020

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con entidades de crédito:		
- Préstamos hipotecarios	1.268.398,18	14.952.744,25
- Gastos de formalización	-	(429.610,71)
Total	**1.268.398,18**	**14.523.133,54**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del total de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros					
	Corto plazo	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.167.990,18	1.316.197,35	1.522.698,58	1.590.903,56	10.482.598,60	14.912.398,09
Total	**1.167.990,18**	**1.316.197,35**	**1.522.698,58**	**1.590.903,56**	**10.482.598,60**	**14.912.398,09**

31 de diciembre de 2020

	Euros					
	Corto plazo	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Total Largo plazo
Préstamos hipotecarios	1.268.398,18	1.435.041,76	1.525.517,30	1.553.470,41	10.438.714,78	14.952.744,25
Total	**1.268.398,18**	**1.435.041,76**	**1.525.517,30**	**1.553.470,41**	**10.438.714,78**	**14.952.744,25**

Los préstamos de la Sociedad han sido contratados en condiciones de mercado, por lo que el valor razonable de la deuda no difiere de su valor contable al 30 de junio de 2021.

Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad ha firmado la novación de los tres préstamos dentro de la línea ICO avales COVID-19, ampliando el período de carencia en 12 meses para los tres y la extensión total en 2 años más para dos de ellos. Para el préstamo sin garantía del Estado, se ha ampliado en 12 meses la carencia y 1 año de extensión para el periodo de amortización. También se ha formalizado un nuevo préstamo bajo la línea ICO Inversión por un total nominal de 400.000 euros.

El tipo de interés medio al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 2%.

Los préstamos hipotecarios mencionados están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas propiedades de la Sociedad descritas en la Nota 4.

7.2. Otros pasivos financieros

Los epígrafes "Otros pasivos financieros a largo plazo" y "Otros pasivos financieros a corto plazo" al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 incluyen principalmente:

-La parte del Exit Fee devengado con la sociedad Gestora de acuerdo con lo indicado en el Contrato de Gestión (Notas 1 y 10.2) por importe de 11.978 euros (11.978 euros al 31 de diciembre de 2020), clasificado en el largo plazo.

-La liquidación pendiente de pago del anterior contrato de gestión, que devenga un interés del 3% anual y con vencimiento 4 de mayo de 2022 por importe de 792.991,65 euros al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, clasificado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" al 31 de diciembre de 2020 y en el epígrafe, "Otros pasivos financieros a corto plazo" al 30 de junio de 2021 (Nota 13).

-En este epígrafe, también se incluyen las fianzas a largo plazo por importe de 166.074,83 euros al 30 de junio de 2021 (148.079,83 euros al 31 de diciembre de 2020).

-El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" al 30 de junio de 2021 incluye un préstamo con la sociedad Soverino BCN Investments, S.L. por importe de 2.544.000 euros (2.544.000 euros al 31 de diciembre de 2020) fruto de la compraventa del Activo 15, el 12 de diciembre de 2019 (Nota 5), que vence en su totalidad el 12 de diciembre de 2021 devengando un interés del 8% durante el primer año y un 9% el segundo año (Nota 13).

- Fianzas y depósitos a corto plazo por importe de 79.067,33 euros (66.993,33 euros al 31 de diciembre de 2020) (Nota 6).

-Al 31 de diciembre de 2020 el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluía un importe de 4.297.721,60 euros de préstamos recibidos de accionistas, que en fecha 29 de enero de 2021 fueron capitalizados (véase nota 6.1).

7.3. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad 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 consolidados. Sin embargo, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el efecto no sería significativo.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Otros riesgos

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Tal y como se ha comentado en la Nota 1 la Sociedad cumple con todas las obligaciones establecidas en el Régimen SOCIMI.

8. Administraciones Públicas y situación fiscal

8.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2021		31/12/2020	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	191.810,64		192.954,70	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	23,06		78.218,66	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	4,70	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF		23.069,05	-	27.528,02
Organismos de la Seguridad Social acreedores		6.626,52	-	5.006,25
Total	**191.838,40**	**29.695,57**	**271.173,36**	**32.534,27**

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA total, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible provisional en sus actividades sujetas del 58%.

8.2. Impuesto sobre beneficios

30 de junio de 2021

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(772.130,61)
Diferencias permanentes			
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal		-	**(772.130,61)**
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.470.739,10)
Diferencias permanentes	267,09		267,09
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal	267,09	-	**(1.470.469,01)**
Cuota al 0%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias			-

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2021 se han realizado retenciones a la Sociedad por importe de 4,70 euros (23,06 euros durante el ejercicio 2020).

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2021 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. Los Administradores de la Sociedad, a su vez asesorados por expertos fiscales, consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la 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 adjuntas.

9. Ingresos y gastos

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al 30 de junio de 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	jun-21	jun-20
Edificios residenciales	584.719,39	464.234,82
Edificios no residenciales (oficinas y locales)	198.644,78	194.786,86
Total	**783.364,17**	**659.021,68**

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 724.501,91 al 30 de junio de 2021 (614.083,47 al 30 de junio de 2020) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 58.862,26 al 30 de junio de 2021 (44.938,21 al 30 de junio de 2020).

9.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" al 30 de junio de 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	jun-21	jun-20
Seguridad Social a cargo de la empresa	11.213,14	9.804,06
Total	**11.213,14**	**9.804,06**

9.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores", "Tributos", "Pérdidas por deterioros" y "Otros Gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2021 y 2020 adjunta presentan la siguiente composición:

	Euros	
	jun-21	jun-20
Arrendamientos y cánones	2.535,96	768,84
Reparaciones y conservación	43.868,53	45.021,47
Servicios de profesionales independientes	660.316,90	693.745,66
Primas de seguros	18.334,62	18.369,89
Servicios bancarios y similares	472,11	692,07
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	871,20	217,80
Suministros	57.277,28	43.329,76
Otros gastos	42.296,98	53.160,67
Tributos	40.413,32	40.944,18
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.530,42	2.671,49
Otros gastos de gestión corriente	6.027,25	10.800,10
Total	**876.944,57**	**909.721,93**

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye la retribución devengada hasta el 30 de junio de 2021 por la Sociedad Gestora por importe de 431.143,64 euros (543.657,99 al 30 de junio de 2020) (Notas 1 y 10.2).

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, las retribuciones brutas percibidas por los Administradores de la Sociedad han ascendido a 13.000,08 euros y 13.000,08 euros, respectivamente, no habiéndoles concedido créditos, anticipos ni garantías ni han concedido ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La retribución devengada por la Sociedad Gestora, que ejerce la función de Alta Dirección, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020 ha ascendido a 431.143,64 y 440.438 de euros, respectivamente (ver en Notas 1 y 10.2)

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad son tres hombres.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, se ha satisfecho en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de Administradores 1.395,40 euros (1.390,27 euros durante el ejercicio 2020).

10.2. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros *(*)*
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	431.143,64
	431.143,64

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

30 de junio de 2020

	Euros *(*)*
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	543.657,99
	543.657,99

(*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado al 30 de junio de 2021 asciende a 431.143,64 euros y corresponde al Management Fee. Al 30 de junio de 2020 ascendió a 543.657,99 euros,440.438 euros correspondían al Management Fee y 103.219,99 euros al Performance Fee, de acuerdo con la novación del contrato descrita con efecto retroactivo a 1 de enero de 2019.

La citada retribución a la Sociedad Gestora se registra en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de saldos con partes vinculadas al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	792.991,65	11.978,00	-
	792.991,65	**11.978,00**	**-**

31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	12.723,28	804.969,65	-
	12.723,28	**804.969,65**	**-**

El saldo al 30 de junio de 2021 del epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo", incluye los 11.978 euros correspondientes a la provisión del Exit Fee registrada en 2020 y el correspondiente al de "Otros pasivos financieros a corto plazo", incluye los 792.991,65 euros del Performance Fee Basket devengado en años anteriores, y que se liquida con la novación del Contrato de Gestión (Nota 7.2).

11. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

8.789,71 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 11 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

1.470.736,10 euros, 999.836,14 euros, 1.632.573,02 euros, 2.853.886,59 euros y 91.291,28 euros de resultados negativos en los ejercicios 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es aplicable.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento es el siguiente:

Inmueble	Fecha de adquisición	Valor de tasación
Activo 1	12/02/2015	1.220.000
Activo 2	29/05/2015	3.690.000
Activo 3	09/03/2016	4.030.000
Activo 4	09/03/2016	4.860.000
Activo 5	16/06/2016	4.630.000
Activo 6	01/12/2016	6.680.000
Activo 7	20/12/2016	4.350.000
Activo 8	07/09/2017	4.310.000
Activo 9	28/12/2017	3.460.000
Activo 10	14/05/2018	3.820.000
Activo 11	13/09/2018	2.640.000
Activo 12	13/09/2018	3.060.000
Activo 13	04/10/2018	3.620.000
Activo 14	20/12/2018	3.110.000
Activo 15	12/12/2019	4.560.000

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es aplicable

h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un importe agregado de 39.711.979,97 euros, 35.301.037,88 euros están registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" y 4.410.942,09 euros en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto, y en conjunto representan un 94% del total del activo.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

12. Otra información

12.1. Personal

El número medio de personas empleadas al 30 de junio de 2021, al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Directores y titulados superiores	2,00	1,02	1,03
Personal administrativo	3,61	2,72	2,33
Total	**5,61**	**3,73**	**3,36**

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2021, al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2021		31/12/2020		30/06/2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores y titulados superiores	-	1	-	1	-	1
Personal administrativo	5	-	5	-	2	-
Total	**5**	**1**	**5**	**1**	**2**	**1**

Al 30 de junio de 2021, al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

12.2. Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

13. Hechos posteriores

El día 1 de octubre la Sociedad firmó una prórroga al vencimiento de la deuda mantenida con la entidad gestora, siendo su nuevo vencimiento el 4 de mayo de 2023 (antes 4 de mayo de 2022).

Adicionalmente, el 14 de octubre de 2021, la Sociedad ha firmado un anexo al contrato de préstamo con la sociedad Soverino BCN Investments S.L. por el que amplía el plazo de vencimiento seis meses, hasta el 12 de junio de 2022, prorrogable automáticamente por parte de Barcino por un período de seis meses más, hasta el 12 de diciembre de 2022.

Desde el cierre de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021 hasta la fecha de formulación de los mismos, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en las notas explicativas, ni que afecte a la evaluación de la empresa por terceros. (véase nota 2.8)

Barcelona, a 15 de octubre de 2021

Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del periodo terminado a 30 de junio de 2021

La formulación de los presentes estados financieros intermedios junto con sus notas explicativas de Barcino Property Socimi, S.A. del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 han sido formulados por el Consejo de Administración. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 31 hojas.

Barcelona, a 15 de octubre de 2021

Mateu Turró Calvet

Francesc Ventura Teixidor

Ralph Weichelt

BORJA FERRER RIVAS, con D.N.I. núm. 47.724.544-G, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Compañía Barcino Property Socimi, S.A., domiciliada en Barcelona, calle Ramón Turró, 23, con C.I.F. núm. A66461716,

C E R T I F I C O:

Que los Administradores de Barcino Property Socimi, S.A. han formulado con fecha15 de octubre de 2021, los estados financieros y notas explicativas al 30 de junio de 2021.

Que dichos estados financieros y notas explicativas han sido formuladas con la conformidad de todos los administradores.

Que dichos estados financieros y notas explicativas no han sido firmados de manera manuscrita o mediante firma electrónica reconocida por todos los administradores por imposibilidad material a consecuencia de las restricciones derivadas de la crisis del COVID-19 en el lugar de residencia de uno de los administradores. En concreto, el administrador que no ha firmado físicamente por la referida causa es Ralph Weichelt.

Y para que conste a efectos de su autenticidad, expido la presente Certificación en Barcelona, a 15 de octubre de 2021.

Borja Ferrer Rivas
Secretario No Consejero