

Serrano61

SOCIMI

Madrid, 29 de octubre de 2020

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (la Sociedad) 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 del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, ponemos en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2020, junto con el informe de una revisión limitada del auditor de cuentas de la Sociedad. Se adjuntan a la presente como **Anexo 1**.

La información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Rafael Canales Abaitua,
Presidente del Consejo de Administración

**Serrano 61 Desarrollo
SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de
2020, junto con el informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISION LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.
Por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, 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 período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.a. de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso 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 los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

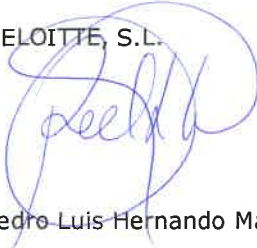
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.f adjunta, en la que se indica que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo al 30 de junio de 2020 de 32.039.095 euros derivado, principalmente, de la clasificación como pasivo corriente de la totalidad de la deuda por importe de 37.211.042 euros, al contemplar ésta como causa de vencimiento anticipado el incumplimiento del ratio de cobertura del servicio de la deuda, aspecto que se prevé será incumplido durante los doce meses siguientes. Por su parte, los Administradores de la Sociedad han solicitado la dispensa del cumplimiento de este ratio en el corto plazo, no habiéndose recibido respuesta formal a la fecha de emisión de este informe. En este contexto, la no obtención de dicha dispensa o de vías alternativas de financiación (véase Nota 2.f), daría lugar a una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pedro Luis Hernando Manso', is written over the text 'DELOITTE, S.L.'.

Pedro Luis Hernando Manso

28 de octubre de 2020



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		85.857.154	86.368.510
Inmovilizado material	5	164.291	189.326
Inversiones inmobiliarias	6	85.262.161	85.709.546
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	430.702	469.638
Otros activos financieros		430.702	469.638
ACTIVO CORRIENTE		7.042.706	7.315.689
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		839.056	435.423
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	689.845	399.174
Otros créditos con las administraciones públicas	9, 16	121.174	9.216
Deudores varios	7, 9	28.037	27.033
Periodificaciones a corto plazo		18.349	9.314
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	6.185.301	6.870.952
TOTAL ACTIVO		92.899.860	93.684.199

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance intermedio a 30 de junio de 2020.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		53.237.246	55.089.930
FONDOS PROPIOS		53.237.246	55.089.930
Capital	11	5.000.014	5.000.014
Capital escriturado		5.000.014	5.000.014
Prima de emisión	11	50.584.135	50.584.135
Resultados negativos de ejercicios anteriores	11	(1.124.331)	(1.204.530)
Reservas	11	218.428	131.739
Reserva Legal		265.079	178.390
Otras reservas		(46.651)	(46.651)
Acciones Propias	11	(288.318)	(288.318)
Resultado del ejercicio	12	(1.152.682)	866.890
PASIVO NO CORRIENTE		580.813	37.555.183
Deudas a largo plazo	7,14	580.813	37.555.183
Deudas con entidades de crédito		2.644	37.086.308
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		578.169	468.875
PASIVO CORRIENTE		39.081.801	1.039.086
Provisiones a corto plazo	13	461.719	-
Deudas a corto plazo	7, 14	38.033.928	271.183
Deudas con entidades de crédito		37.211.042	143.444
Otros pasivos financieros		822.886	127.739
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		548.492	698.825
Proveedores	7,14	388.997	383.864
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9,16	156.194	51.410
Acreedores varios	7, 14	3.301	263.551
Periodificaciones a corto plazo		37.662	69.078
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		92.899.860	93.684.199

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance intermedio a 30 de junio de 2020.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Importe neto de la cifra de negocios	17	1.490.345	3.313.686
Prestaciones de servicios		1.490.345	3.313.686
Otros ingresos de explotación	17	397.895	420.254
Gastos de personal	17	(20.563)	(20.533)
Sueldos, salarios y asimilados		(15.500)	(15.500)
Cargas sociales		(5.063)	(5.033)
Otros gastos de explotación	17	(2.032.555)	(2.024.399)
Servicios exteriores		(1.304.169)	(1.406.490)
Tributos		(472.261)	(526.171)
Otros gastos de gestión corriente	9	(256.125)	(91.738)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6	(613.636)	(622.346)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(778.514)	1.066.662
Gastos financieros	18	(374.168)	(369.806)
RESULTADO FINANCIERO		(374.168)	(369.806)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.152.682)	696.856
Impuesto sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.152.682)	696.856

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO
(Expresado en Euros)**

	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Resultado del ejercicio	(1.152.682)	696.856
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(1.152.682)	696.856

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO (Expresado en Euros)

	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2019	5.000.014	(46.608)	50.584.135	(1.360.033)	(285.365)	1.783.895	55.676.038
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	178.390	-	155.501	-	(333.891)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(1.450.004)	(1.450.004)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(2.953)	-	(2.953)
Otros	-	(43)	-	2	-	-	(41)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	866.890	866.890
Saldo final 31.12.2019	5.000.014	131.739	50.584.135	(1.204.530)	(288.318)	866.890	55.089.930
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	86.689	-	80.199	-	(166.888)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(700.002)	(700.002)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.152.682)	(1.152.682)
Saldo final 30.06.2020	5.000.014	218.428	50.584.135	(1.124.331)	(288.318)	(1.152.682)	53.237.246



	Capital (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2018	3.697.253	(46.903)	53.382.843	(369.109)	-	(990.925)	55.673.159
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	1.302.761	-	(1.302.761)	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	-	-	(990.925)	-	990.925	-
- Distribución de Dividendos	-	-	(1.495.947)	-	-	-	(1.495.947)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(285.365)	-	(285.365)
Otros	-	295	-	1	-	-	296
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.783.895	1.783.895
Saldo final 31.12.2018	5.000.014	(46.608)	50.584.135	(1.360.033)	(285.365)	1.783.895	55.676.038
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	178.390	-	155.501	-	(333.891)	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(1.450.004)	(1.450.004)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(2.953)	-	(2.953)
Otros	-	(43)	-	-	-	-	(43)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	696.856	696.856
Saldo final 30.06.2019	5.000.014	131.739	50.584.135	(1.204.532)	(288.318)	696.856	54.919.894

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.152.682)	696.856
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5, 6	613.636	622.346
- Variación de provisiones	9, 13	715.732	(871.260)
- Gastos financieros	18	374.168	369.806
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(659.758)	118.231
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(150.333)	(534.266)
- Otros activos y pasivos corrientes	7	(43.193)	(49.195)
- Otros activos y pasivos no corrientes	7	148.230	(2.572)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses	18	(333.657)	(333.734)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		(487.857)	16.212
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(141.216)	(52.333)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(141.216)	(52.333)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito		-	59.727
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	14	(56.578)	(105.490)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Adquisición de acciones propias		-	(2.953)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		(56.578)	(48.716)
Variación neta de efectivo o equivalentes		(685.651)	(84.837)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		6.870.952	8.986.271
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.185.301	8.901.434

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresada en Euros)

1. Información General

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad española con CIF número A-87311361, constituida inicialmente con forma de "sociedad limitada", por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 11 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.602, Folio 167, Sección 8, inscripción nº 1 y Hoja M604818. Actualmente la Sociedad tiene su domicilio social en la calle Serrano 61, 28006 Madrid.

El 19 de septiembre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se amplió el capital social de la Sociedad de 3.032 euros a 60.070 euros mediante la creación de 57.038 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, sin prima de asunción, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; y (b) se aprobó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima (y consecuentemente se cambió su denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.L." a "SERRANO 61 DESARROLLO S.A."). Tales acuerdos se formalizaron mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El 3 de octubre de 2017 se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos sociales: (a) se tomó conocimiento de la dimisión de IBA Capital Partners, S.L. como administrador único de la Sociedad y se acordó el nombramiento de un consejo de administración formado por D. Rafael Canales Abaitua (presidente), D. Josep Emil Cloquell Martín (vicepresidente) y D. Jon Garaiurrebaso Eguía (vocal) (con posterioridad, dicho vocal dimitió de su cargo el 16 de enero de 2018 y fue ratificada su dimisión y sustituido por José Luis Santos García por acuerdo de la junta general de accionistas con fecha 5 de marzo de 2018); (b) se amplió el capital social de la Sociedad de 60.070 euros a 3.697.253 euros mediante la emisión de 3.637.183 acciones de un euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión, y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias; (c) se acordó optar por la aplicación del régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018; y (d) se adoptaron una serie de modificaciones estatutarias tales como el cambio de la denominación social de "SERRANO 61 DESARROLLO, S.A." a "SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A."; el traslado del domicilio social a calle Serrano número 61, 28006 Madrid; la creación de la página web corporativa de la Sociedad (www.serrano61socimi.com); la modificación del sistema de representación de las acciones de la Sociedad, pasando de estar representadas por títulos a estar representadas por anotaciones en cuenta; y, para adaptarlo al objeto social propio de las SOCIMI, se acordó modificar el objeto social de la Sociedad que pasó a ser el siguiente:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- (iv) 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.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Con fecha 5 de marzo de 2018 se adoptaron entre otros, el acuerdo de ampliar el capital de 3.697.253 euros a 5.000.014 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.302.761 nuevas acciones nominativas de la misma clase y serie, y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas, que están representadas por medio de anotaciones en cuenta, con cargo a reservas (ver Nota 11).

Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad solicitó con fecha 3 de octubre de 2017 acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

- (b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Compañía de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- (c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se han cumplido los requisitos en tiempo y forma.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

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

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil", publicada el 24 de julio de 2018.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios se muestran en euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

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

La preparación de los estados financieros intermedios requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad:

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad (ver Nota 7).

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad encargan a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Arrendamientos

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que la Sociedad tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de la Sociedad es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento del inmueble. Los ingresos derivados de los arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima el incentivo concedido al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento mínimo en el que hay fijada una renta establecida en contrato, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizarán una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, algunas partidas de estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios.

e) Comparación de la información

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Los Administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de resultados intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, del estado de flujos de efectivo intermedio y de las notas explicativas, además de las cifras del período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, las correspondientes al ejercicio anterior de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

f) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2020 un fondo de maniobra negativo por importe de 32.039.095 euros derivado, principalmente, de la clasificación como pasivo corriente de la totalidad de la deuda con entidades de crédito por importe de 37.211.042 euros, por el hecho de que durante el primer semestre del ejercicio 2020 los Administradores consideran probable que los ratios financieros exigidos no se vayan a cumplir durante los doce meses siguientes; obligación contractual que es causa de vencimiento anticipado (véase Nota 14).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

En este sentido, los Administradores están llevando a cabo negociaciones con la entidad financiera y, considerando la plusvalía latente en la inversión inmobiliaria así como las conversaciones que se han mantenido con la referida entidad financiera, no tienen dudas de que la Sociedad obtendrá una dispensa que les exima de amortizar anticipadamente este préstamo y, de este modo, garantizar la continuidad de las operaciones de la Sociedad y su capacidad para hacer frente a las obligaciones financieras en los próximos doce meses. Si bien, en caso de ser necesario, podrían plantearse la búsqueda de vías de financiación alternativas que reemplazaran dicha financiación.

Por ello, los Administradores han elaborado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de gestión continuada, sobre la base de la obtención de la dispensa por parte de la entidad financiera, considerando la evolución de los contratos de la Sociedad en los próximos meses, considerando la plusvalía implícita de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 6, y teniendo en cuenta lo comentado en la Nota 4.

3. Criterios Contables

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1. Inmovilizado Material

Los elementos del inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, si las hubiera.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	Años
Equipos para el proceso de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

3.2. Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio de los presentes estados financieros intermedios, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en 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.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de los distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	<u>Años</u>
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

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

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en la Nota 3.3. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida. Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

3.4. Activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance intermedio que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance intermedio.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta la fecha de su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Estado de Flujos de Efectivo

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. Ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene descubiertos bancarios.

En el estado de flujos de efectivo, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias representadas por anotaciones en cuenta.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se reconoce directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.7. Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación que lo ha generado se ha extinguido.

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

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.

Respecto a lo señalado en los párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 3 de octubre de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con fecha efectiva del 1 de enero de 2018.

La entidad 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios en el caso de existir.

Los Administradores no estiman que vayan a surgir obligaciones adicionales a las ya registradas a 30 de junio de 2020 conforme a la mejor estimación de sus asesores legales u obligaciones contractuales.

3.10. Reconocimiento de ingresos

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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista 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.

3.11. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

3.12. 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. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene los arrendamientos financieros detallados en la Nota 5.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

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

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

3.13. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020**

(Expresada en Euros)

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que se pudieran originar pasivos de consideración en el futuro.

3.14. Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

La Sociedad ha recibido de sus arrendatarios las correspondientes fianzas. Siguiendo la normativa en vigor, el 90% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

4. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

En estas circunstancias, los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una primera evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del Covid-19 ha tenido en las operaciones y liquidez de la Sociedad, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, así como la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del Estado de Alarma, ha afectado temporalmente a la actividad comercial de la Sociedad, al ratio de ocupación de su activo inmobiliario, así como a la capacidad de pago de una parte de los inquilinos.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

En este contexto, la Sociedad ha implementado una serie de políticas comerciales encaminadas a aliviar las tensiones de liquidez que iban a sufrir aquellos inquilinos que estaban afectados por el cierre forzoso de sus negocios, consistentes inicialmente en el retraso en el cobro de las rentas y cargas correspondientes a determinados meses. Asimismo, la Sociedad ha llevado a cabo negociaciones con los inquilinos sobre descuentos adaptados a las necesidades concretas de cada inquilino y actividad. Las mencionadas negociaciones y posteriores acuerdos que se han ido formalizando, han supuesto en general un descuento (bonificación) de las rentas durante un período limitado. Estas bonificaciones han sido registradas por la Sociedad como un menor importe de la cifra de negocio, conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales significativas.

En conclusión, el principal impacto que ha tenido la crisis del Covid-19 en las operaciones de la Sociedad a 30 de junio de 2020 es una reducción en las rentas obtenidas, así como un incremento de las cuentas por cobrar registradas en el primer semestre del ejercicio, que son las relativas, fundamentalmente, al periodo de estado de alarma y al mes de junio de 2020. En este sentido, la Sociedad tal y como se ha citado en el párrafo anterior, ha llevado a cabo negociaciones con los inquilinos que se han ido formalizando y se formalizarán en los próximos meses. Asimismo, para aquellas cuentas por cobrar para las cuales se ha identificado a la fecha riesgo de impago, la Sociedad ha dotado las correspondientes provisiones por deterioro (véase Nota 9).

- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente han causado en los estados financieros intermedios actuales una disminución en los importes de epígrafes relevantes tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado de explotación" o "Resultado neto" o en indicadores clave de los mismos sobre los que se calculan los ratios financieros de obligado cumplimiento que están asociados al contrato de financiación de la Sociedad detallado en la Nota 14. A este respecto, la Sociedad ha realizado un ejercicio de contraste del efecto que la reducción de actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos han tenido y tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2020. Asimismo, los Administradores han realizado una proyección del cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios a 31 de diciembre de 2020 en base a la cual consideran probable que los mismos no se vayan a cumplir. En este contexto, dado el previsible incumplimiento por parte de la Sociedad y que a 30 de junio de 2020 no se ha obtenido una dispensa por parte de la entidad financiera acreedora, los Administradores de la Sociedad han mantenido la clasificación de la deuda a corto plazo. Si bien, los Administradores han articulado las medidas necesarias para su subsanación u obtención de las correspondientes dispensas (véanse Notas 2.f y 14).
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una tesorería por importe de 6.185.301 euros lo que unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez permitirán afrontar las potenciales tensiones en el corto plazo que pudieran producirse una vez obtenida la dispensa mencionada.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020**

(Expresada en Euros)

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: la inversión inmobiliaria de la Sociedad se valora a su precio de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal. El valor en libros de la inversión inmobiliaria de la Sociedad se corrige, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores con base en las valoraciones de expertos independientes descritos en la Nota 6. Estas valoraciones realizadas por expertos independientes fueron realizadas a cierre del ejercicio anterior. No obstante, a pesar del impacto del COVID-19 en la economía española, no se estima una variación del valor de las inversiones inmobiliarias tan significativa frente a las tasaciones de 2019 que suponga el reconocimiento de un deterioro del activo. La Sociedad procederá a realizar una nueva valoración a 31 de diciembre de 2020.
- Riesgo de continuidad ("empresa en funcionamiento"): teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, los Administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 2.f sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento considerada en la formulación de los presentes estados financieros intermedios, sigue siendo válida.

Dado el entorno cambiante y numerosas incertidumbres, la Dirección y los Administradores llevan a cabo un seguimiento continuo de la evolución de todos estos aspectos.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2020		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(89.497)	(89.497)
Valor Contable	189.326	189.326
Altas	-	-
Dotación para amortización	(25.035)	(25.035)
Saldo a 30.06.2020:		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(114.532)	(114.532)
Valor contable	164.291	164.291

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2019		
Coste	221.876	221.876
Amortización acumulada	(43.472)	(43.472)
Valor Contable	178.404	178.404
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	56.947	56.947
Dotación para amortización	(46.025)	(46.025)
Saldo a 31.12.2019:		
Coste	278.823	278.823
Amortización acumulada	(89.497)	(89.497)
Valor contable	189.326	189.326

a) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 10.768 euros (15.755 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019) bajo el epígrafe "Reparaciones y conservación" y "Otros servicios" en base a la naturaleza y el uso del bien arrendado.

f) Bienes bajo arrendamiento financiero

Los bienes recogidos dentro de este epígrafe se encuentran sujetos a un contrato de arrendamiento financiero, con una deuda total asociada de 10.222 euros (17.886 euros a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 7.578 euros (15.243 euros a 31 de diciembre de 2019) se corresponden con las cuotas a pagar durante los próximos 12 meses y por ello se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio comercial en Madrid en "zona premium" que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad. El inmueble fue aportado el 16 de febrero de 2016, como parte de una ampliación de capital de su socio anterior, y se encuentra arrendado a diversos inquilinos.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2020					
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	503.285	89.325.290
Amortización acumulada	-	(2.870.839)	(744.905)	-	(3.615.744)
Valor neto contable	55.566.675	22.723.059	6.916.527	503.285	85.709.546
Altas	-	-	-	141.216	141.216
Dotación para amortización	-	(303.143)	(285.458)	-	(588.601)
Saldo a 30.06.2020	55.566.675	22.419.916	6.631.069	644.501	85.262.161
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	644.501	89.466.506
Amortización acumulada	-	(3.173.982)	(1.030.363)	-	(4.204.345)
Valor neto contable	55.566.675	22.419.916	6.631.069	644.501	85.262.161

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con los trabajos que se están llevando en el centro.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2019					
Coste	55.566.675	25.394.920	7.396.875	866.444	89.224.914
Amortización acumulada	-	(2.052.910)	(369.844)	-	(2.422.754)
Valor neto contable	55.566.675	23.342.010	7.027.031	866.444	86.802.160
Altas	-	-	-	157.323	157.323
Traspasos	-	198.978	264.557	(520.482)	(56.947)
Dotación para amortización	-	(817.929)	(375.061)	-	(1.192.990)
Saldo a 31.12.2019	55.566.675	22.723.059	6.916.527	503.285	85.709.546
Coste	55.566.675	25.593.898	7.661.432	503.285	89.325.290
Amortización acumulada	-	(2.870.839)	(744.905)	-	(3.615.744)
Valor neto contable	55.566.675	22.723.059	6.916.527	503.285	85.709.546

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, todas las altas de inversiones inmobiliarias en curso se corresponden con las obras que se están llevando en el centro y las altas de construcciones se corresponden con las obras realizadas y aportaciones a obras de locales arrendados.

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2019 se corresponden con la clasificación por naturaleza de los trabajos de reacondicionamiento del centro comercial que fueron finalizados y liquidados durante dicho ejercicio.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles es determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 no se ha realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad. La última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2019 y su valor de mercado excedía significativamente su valor neto contable.

La valoración de dicho activo inmobiliario fue realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

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

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El inmueble se ha valorado considerando de forma individual cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dichos ejercicios, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento 7,00% (2019:7,00%) Exit yield 4,50% (2019: 4,50%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados por importe de 484.894 euros (a 31 de diciembre de 2019, 236.610 euros).

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Garantías

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe es garantía de la hipoteca constituida el 16 de febrero de 2016 con la entidad financiera Caixabank, S.A. (ver Nota 14).

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	<u>30 de junio</u> <u>de 2020</u>	<u>30 de junio</u> <u>de 2019</u>
Ingresos por arrendamiento	1.490.344	1.907.725
Otros ingresos y gastos vinculados al arrendamiento	-	1.405.961
Re-factorización de gastos	397.895	420.254
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.058.874)	(1.936.647)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(982.047)	(1.100.437)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 30 de Junio de 2020	A largo plazo		A corto plazo	2020
	Créditos		Créditos	
	Otros		Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Notas 8 y 9)	430.702		717.882	1.148.584
Total	430.702		717.882	1.148.584

A 31 de Diciembre de 2019	A largo plazo		A corto plazo	2019
	Créditos		Créditos	
	Otros		Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Notas 8 y 9)	469.638		426.207	895.845
Total	469.638		426.207	895.845

Dentro de otros activos financieros a largo plazo se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 421.987 euros (462.624 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

A 30 de Junio de 2020			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos	
		Derivados	Otros
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	2.644	578.169	580.813
Total	2.644	578.169	580.813

A 30 de Junio de 2020			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos	
		Derivados	Otros
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	37.211.042	1.215.184	38.426.226
Total	37.211.042	1.215.184	38.426.226

Total pasivos financieros	37.213.686	1.793.353	39.007.039
----------------------------------	-------------------	------------------	-------------------

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

A 31 de Diciembre de 2019	A largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	37.086.308	468.875	37.555.183
Total	37.086.308	468.875	37.555.183
A 31 de Diciembre de 2019	A corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	143.444	775.154	918.598
Total	143.444	775.154	918.598
Total pasivos financieros	37.229.752	1.244.029	38.473.781

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

7.2 Análisis por vencimientos

		Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Cientes (Nota 9)	717.882	-	-	-	-	-	717.882
Otras inversiones financieras (Nota 8)	-	33.203	5.097	13.451	45.646	333.305	430.702
Total	717.882	33.203	5.097	13.451	45.646	333.305	1.148.584
		Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	392.298	-	-	-	-	-	392.298
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	37.211.042	2.644	-	-	-	-	37.213.686
Otros pasivos financieros (Nota 14)	822.886	59.796	5.663	14.946	142.718	355.046	1.401.055
Total	38.426.226	62.440	5.663	14.946	142.718	355.046	39.007.039



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

8. Inversiones financieras

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Fianzas	430.702	469.638
Inversiones financieras a largo plazo	430.702	469.638

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Cientes por ventas y prestación de servicios	567.322	218.466
Linealización de las rentas y anticipos	122.523	180.708
Anticipos a Proveedores	6.838	5.834
Deudores	21.199	21.199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	121.174	9.216
	<u>839.056</u>	<u>435.423</u>

Tal y como se ha indicado en la Nota 4, una de las principales consecuencias de la Covid-19 ha sido el aumento de las cuentas por cobrar a clientes. En este sentido, la Sociedad ha llevado a cabo una evaluación del riesgo de impago de los clientes, en base a la cual durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se han dotado pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por un importe de 256.125 euros las cuales se encuentran registradas en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia adjunta (91.739 euros en el mismo periodo del ejercicio 2019). A 30 de junio de 2020 los deudores comerciales presentan un deterioro acumulado de 309.917 euros (53.792 euros al 31 de diciembre de 2019).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 30 de junio de 2020 es de 567.322 euros (198.620 euros al 31 de diciembre de 2019), que en su mayor parte corresponde al periodo de estado de alarma y al mes de junio de 2020.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Tesorería	6.185.301	6.870.952
	<u>6.185.301</u>	<u>6.870.952</u>

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

Al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 las cuentas bancarias se encontraban pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario, no habiendo tesorería restringida. A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2015 se componía de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el entonces socio único, Zambal Spain Socimi, S.A.

El 16 de febrero de 2016, Zambal Spain Socimi, S.A., como socio único de la Sociedad en ese momento, decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 2 euros mediante la creación de 2 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de asunción de 39.025.942 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 78.051.884 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Zambal Spain Socimi, S.A. mediante la aportación no dineraria del Centro Comercial ABC Serrano. El socio único de la Sociedad en ese momento aprobó la distribución de prima de asunción por importe de 25.213.112 euros, con lo que la prima de asunción final quedó establecida en 52.838.772 euros.

El 16 de febrero de 2016 Zambal Spain Socimi, S.A. procedió a la venta de la totalidad de las participaciones de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta en el nuevo socio único de la Sociedad.

El 16 de febrero de 2016 la Sociedad procedió a realizar una nueva ampliación de capital por un importe de 30 euros mediante la creación de 30 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron con una prima de asunción de 18.135,71 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 544.071 euros. Dichas participaciones sociales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por IBA Capital Partners, S.L., en aquel momento administrador único de la Sociedad.

El 23 de junio de 2017 IBA Capital Partners, S.L. procedió a la venta de la totalidad de su participación en el capital social de la Sociedad a Alice RE Holding, S.L., convirtiéndose esta, de nuevo, en el socio único de la Sociedad.

El 19 de septiembre de 2017 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 57.038 euros mediante la creación de 57.038 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emitieron sin prima de asunción. Dichas participaciones fueron totalmente asumidas y desembolsadas por Alice RE Holding, S.L.

El 19 de septiembre de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, pasando su capital social a estar representado por 60.070 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El 3 de octubre de 2017 Alice RE Holding, S.L. procedió a la venta de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad a Banca March, S.A. y al resto de personas físicas y jurídicas identificadas como compradores en el contrato de compraventa suscrito y elevado a público en esa misma fecha.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

El 3 de octubre de 2017, inmediatamente después de la referida compraventa, la junta general de accionistas de la Sociedad acordó la ampliación del capital social en un importe de 3.637.183 euros mediante la creación de 3.637.183 acciones nominativas de 1 euros, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias. Las nuevas acciones se emitieron sin prima de emisión. En esa misma fecha, se acordó cambiar la forma de representación de las acciones, de títulos a anotaciones en cuenta. Tras dicha operación la participación de Banca March quedó reducida a un 27,96% del capital social, correspondiente a 1.033.850 acciones.

Banca March procedió el 3 de noviembre de 2017 y el 29 de noviembre de 2017 a la venta de 183.982 acciones y 35.044 acciones, respectivamente, a accionistas minoritarios, viéndose reducida su participación al 31 de diciembre de 2017 al 22,04% del capital social, representado por 814.824 acciones.

El 5 de marzo de 2018 se acordó, en Junta General de Accionistas, la realización de una ampliación de capital liberada con cargo a reservas, mediante la emisión de 1.302.761 acciones de 1 euro de valor nominal. Banca March recibió, en base a su participación en el capital de la Sociedad, 250.067 acciones de dicha ampliación.

Banca March procedió el 5 de febrero de 2018 y el 3 de abril de 2018 a la venta de 105.133 acciones y 118.480 acciones, respectivamente, a accionistas minoritarios, viéndose reducida su participación al 30 de junio de 2018 al 16,83% del capital social, representado por 841.278 acciones.

Banca March procedió el 2 de mayo y el 24 de junio de 2019 a la venta de 273.699 acciones, a accionistas minoritarios, viéndose reducida su participación al 31 de diciembre de 2019 al 11,07% del capital social, representado por 553.360 acciones.

Al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2020:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
MARFECO, S.L. (*)	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTRACITUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

(*) Con fecha 13 de octubre de 2020 la Sociedad ha comunicado al mercado la aportación de la participación del accionista MARFECO, S.L. a la sociedad TAGOWIND, S.A. (sociedad que forma parte de su mismo grupo a los efectos del artículo 42 del Código de Comercio).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

31 de diciembre de 2019:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	553.360	11,07%
BORGINO, S.A.	250.003	5,00%
INGENIERIA Y COMERCIO INCOM S.L.	250.003	5,00%
CLINICA ROTGER S.L.	250.003	5,00%
SOL PENINSULA REAL STATE S.L.	250.003	5,00%
ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.	250.003	5,00%
CORPORACIÓN JUAN SEGARRA, S.L.	250.003	5,00%
MARFECO, S.L.	250.003	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	250.003	5,00%
COSTRACITUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

El detalle del capital y prima de emisión a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2020	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149

b) Acciones en patrimonio propias

Con fecha 6 de marzo de 2018 se formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el "Contrato de Liquidez") entre la Sociedad, Banca March, S.A. y BANCO INVERSI, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERSI" o el "Proveedor de liquidez"). En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, (en adelante, la "Circular del MAB 7/2017").

A 30 de junio de 2020 la sociedad posee 13.665 acciones propias (13.665 acciones propias a 31 de diciembre de 2019) a un precio medio de 21,099 euros por acción (21,099 euros por acción a 31 de diciembre de 2019). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2020 por importe de 288.318 euros (288.318 euros a 31 de diciembre de 2019).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

c) Reservas

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Reserva Legal	265.079	178.390
Otras Reservas	(46.651)	(46.651)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.124.331)	(1.204.530)
	(905.903)	(1.072.791)

I. Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2020 la reserva legal se encuentra dotada por un importe de 265.079 euros (178.390 euros a 31 de diciembre de 2019) no estando dotada en su totalidad.

II. Otras reservas

El importe de las otras reservas por 46.651 euros (46.651 euros a 31 de diciembre de 2019) se corresponden principalmente con los gastos de notaría y registro derivados de la ampliación de capital por aportación no dineraria realizada en 2016.

III. Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas de los ejercicios finalizados hasta el 31 de diciembre de 2017, compensado por la distribución del resultado de los ejercicios 2018 y 2019.

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	<u>30 de junio de 2019</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Beneficio / (pérdida) neto	(1.152.682)	696.856
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	5.000.014
Número medio de acciones propias en cartera	13.562	13.562
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	(0,230)	0,140
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	(0,230)	0,140

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

12. Resultado del ejercicio

La distribución del resultado aprobada en la Junta General del 25 de junio de 2020 correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	866.890
	<u>866.890</u>
Aplicación	
Reserva Legal	86.689,00
Dividendos	700.001,96
Resultados negativos de ejercicios anteriores	80.199,04
	<u>866.890,00</u>

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

A 30 de junio de 2020 el importe de los dividendos pendientes de pago se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros pasivos financieros a corto plazo" del Balance intermedio.

13. Provisiones a corto plazo

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros tributos		
Otras Provisiones	461.719	-
	<u>461.719</u>	<u>-</u>

El saldo provisionado a 30 de junio de 2020 se corresponde con la periodificación del gasto estimado por el impuesto sobre bienes inmuebles y otros tributos para el ejercicio 2020.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	2.644	37.086.308
Fianzas	578.169	468.875
Total	580.813	37.555.183
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	37.211.042	143.444
Dividendo a pagar (Nota 12)	700.002	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	392.298	647.415
Fianzas	122.884	127.739
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	156.194	51.410
Total	38.582.420	970.008
Total débitos y partidas a pagar	39.163.233	38.525.191

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad suscribió el 16 de febrero de 2016 una póliza de préstamo por importe máximo de 39.150.500 euros con Caixabank, S.A. del que se dispuso 38.070.250 euros. Con fecha 10 de abril de 2018 se obtuvo un waiver para ampliar el periodo de disposición del mismo hasta el 31 de octubre de 2018 y para la apertura de la cuenta en el proveedor de liquidez. Se amplió el período del waiver hasta marzo de 2019, no habiéndose ampliado posteriormente. La Sociedad no puede disponer a 30 de junio de 2020 de ningún importe adicional.

El valor en libros del préstamo a 30 de junio de 2020, a coste amortizado, es de 37.203.464 euros (37.211.865 euros a 31 de diciembre de 2019) ascendiendo los intereses devengados y no pagados a 80.546 euros (80.651 euros a 31 de diciembre de 2019). El resto de la deuda con entidades de crédito se corresponde con los arrendamientos financieros que tiene la Sociedad (ver Nota 5).

El préstamo está dividido en tres tramos cuyas condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

Tramo A: 20.000.000 euros.
 Tramo B1: 15.650.500 euros.
 Tramo B2: 3.500.000 euros.

Todos los tramos con un tipo de interés aplicable de EURIBOR 3 meses más el 1,75% y vencimiento el 16 de febrero de 2031.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 333.281 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo (333.308 euros a 30 de junio de 2019).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

La vigencia y exigibilidad del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertos ratios financieros; a 31 de diciembre de los primeros 3 años es el de cumplir con la ratio deuda sobre valor del inmueble (LTV) inferior al 60% y en los siguientes cumplir con la ratio EBITDA/Servicio de la Deuda superior al 1,15. El eventual incumplimiento de las anteriores obligaciones podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de la entidad financiera.

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2020 los Administradores han realizado una proyección del cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios a 31 de diciembre de 2020 en base a la cual consideran probable que, de acuerdo a las circunstancias relacionadas con la pandemia mundial descritas anteriormente y sus efectos sobre la cifra de negocio de la Sociedad, el ratio referido al cociente EBITDA/Servicio de la Deuda no se vaya a cumplir en los próximos doce meses. En este contexto, dado el previsible incumplimiento por parte de la Sociedad y la no obtención de una respuesta a la solicitud de dispensa a fecha 30 de junio de 2020 los Administradores de la Sociedad han mantenido la clasificación de la deuda a corto plazo.

En este sentido, los Administradores están llevando a cabo negociaciones con la entidad financiera, considerando la plusvalía latente en la inversión inmobiliaria, y confían en obtener una dispensa que les exima de amortizar anticipadamente este préstamo y, de este modo, garantizar la continuidad de las operaciones de la Sociedad y su capacidad para hacer frente a las obligaciones financieras en los próximos doce meses. En opinión de los Administradores, y en base al estado de las negociaciones con la entidad financiera, no existen dudas de que la dispensa será obtenida con anterioridad al cierre del ejercicio anual 2020. Si bien, en caso de ser necesario, podrían plantearse la búsqueda de vías de financiación alternativas que reemplazaran dicha financiación.

La Sociedad aportaba una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, como condición esencial para la concesión de este contrato. La hipoteca se constituyó por un plazo de duración hasta el 15 de febrero de 2031, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas quedasen extinguidas.

15. Gestión del riesgo financiero

15.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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 juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios son suficientes.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

(ii) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.658.033 euros (37.706.945 euros a 31 de diciembre de 2019) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 535.115 euros (575.731 euros a 31 de diciembre de 2019). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 333.281 euros a 30 de junio de 2020 (333.309 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

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. Normalmente, el riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suelen tener antigüedad superior a tres meses. Sin embargo, con motivo del impacto en las operaciones que ha tenido la crisis del Covid 19 descritos en la Nota 4, se ha producido un incremento de las cuentas por cobrar registradas en el primer semestre del ejercicio parte de las cuales están siendo renegociadas. En este sentido la Sociedad para aquellas cuentas por cobrar para las cuales se ha identificado a la fecha riesgo de impago, ha dotado las correspondientes provisiones por deterioro (véase Nota 9). Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Al 30 de junio de 2020	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	548.492	-	-	-	548.492
Deudas con entidades de crédito	37.211.042	2.644	-	-	37.213.686
Otras cuentas a pagar	822.886	65.459	157.664	355.046	1.401.055
Total	38.582.420	68.103	157.664	355.046	39.163.233

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	698.825	-	-	-	698.825
Deudas con entidades de crédito	143.444	4.328.428	9.326.554	23.431.326	37.229.752
Otras cuentas a pagar	127.739	99.530	200.381	168.964	596.614
Total	970.008	4.427.958	9.526.935	23.600.290	38.525.191

A este respecto, la Sociedad ha realizado un ejercicio de contraste del efecto que la reducción de actividad y las modificaciones de los contratos con los inquilinos han tenido y tendrán en sus principales magnitudes financieras a lo largo del ejercicio 2020. Asimismo, los Administradores han realizado una proyección del cálculo del cumplimiento de los mencionados ratios a 31 de diciembre de 2020 en base a la cual consideran probable que, de acuerdo a las circunstancias relacionadas con la pandemia mundial descritas anteriormente y sus efectos sobre la cifra de negocio de la Sociedad, el ratio referido al cociente EBITDA/Servicio de la Deuda no se vaya a cumplir. En este contexto, dado el previsible incumplimiento por parte de la Sociedad y la no obtención de una respuesta a la solicitud de dispensa a fecha del cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad han mantenido la clasificación de la deuda a corto plazo. Si bien, los Administradores han articulado las medidas necesarias para su subsanación u obtención de las correspondientes dispensas (véanse Notas 2.f y 14).

15.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la posición de deuda neta dividida entre el patrimonio neto. La posición de deuda neta se calcula como el total de deuda mantenida con entidades de crédito menos la tesorería.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición de deuda neta entre el patrimonio neto.

	<u>31 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Posición de deuda neta	31.028.385	30.358.800
Patrimonio Neto	53.237.246	55.089.930
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	58,28%	55,11%

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

15.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo de seis meses finalizado del 30 de junio de 2020 y 2019 y la base imponible del impuesto sobre beneficios para esos periodos son las siguientes:

		30 de junio de 2020			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.152.682)		
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Base imponible (resultado fiscal)			(1.152.682)		
		30 de junio de 2019			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			696.856		
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes					
Diferencias temporarias					
Base imponible (resultado fiscal)			696.856		

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Los saldos a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por retenciones	-	9.216
Hacienda Pública deudora por IVA	121.174	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	(49.385)
Hacienda Pública acreedora por IVA Diferido	(153.971)	-
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(975)	(975)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.248)	(1.050)
Total activos y pasivos	(35.020)	(42.194)

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad 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 normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Madrid	100%	100%

Actividad	30 de junio de de 2020	30 de junio de 2019
Arrendamiento de inmuebles	1.287.313	2.981.573
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	203.032	332.113
	1.490.345	3.313.686

A 30 de junio de 2019 el importe de arrendamiento de inmuebles incluía 1.405.961 euros los cuales correspondían con el importe de la garantía de rentas pendiente de liberar en virtud del contrato firmado el 3 de octubre de 2017 entre el antiguo socio único, Alice RE Holding, S.L., y los socios actuales. La fecha de vencimiento de dicha garantía fue el 31 de diciembre de 2019 motivo por el cual a 30 de junio no se encuentra registrado importe alguno por este concepto.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 397.895 euros (420.254 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos.

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 ni durante el ejercicio 2019.

d) Gastos de personal

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Sueldos y salarios	15.500	15.500
Seguridad social	4.867	4.867
Otras cargas sociales	196	166
	<u>20.563</u>	<u>20.533</u>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>30 de junio de 2019</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

e) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	154.367	137.699
Servicios de profesionales independientes	714.652	732.580
Primas de seguros	11.125	10.751
Servicios bancarios y similares	1.470	2.227
Publicidad y Relaciones Públicas	54.161	82.648
Suministros	122.264	160.695
Otros servicios	246.130	279.889
Deterioro deudores comerciales	256.125	91.739
	1.560.294	1.498.228
Tributos	472.261	526.171
	2.032.555	2.024.399

18. Resultado financiero

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(374.168)	(369.806)
	(374.168)	(369.806)
Resultado financiero	(374.168)	(369.806)

19. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar ni considerar la repercusión de gastos) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<u>30 de junio de</u> <u>de 2020</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2019</u>
Menos de 1 año	2.503.325	2.677.640
Entre 1 y 5 años	8.711.823	7.230.668
Más de 5 años (*)	1.309.130	1.562.814

(*) Los datos indicados anteriormente han sido calculados considerando las opciones de ruptura de los diferentes contratos de arrendamiento.

20. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio 2019.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio 2019 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2017, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

21. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

- a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas en concepto de "Asset Management Fees":

A 30 de junio de 2020	Servicios recibidos
Banca March, S.A	263.750
Total gastos	263.750

A 30 de junio de 2019	Servicios recibidos
Banca March, S.A	263.750
Total gastos	263.750

Adicionalmente, en virtud del contrato firmado con Alice RE Holding, S.L., se liberó como garantía de rentas 2.444.969 euros, durante el ejercicio 2019. Dicho depósito finalizó el 31 de diciembre de 2019.

Los servicios recibidos se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

22. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni 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 los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresada en Euros)

23. Hechos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las presentes notas explicativas.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 por Deloitte, S.L. asciende a 6.000 euros (durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se habían devengado por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad el importe de 7.700 euros). Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 no se habían devengado otro tipo de honorarios por sociedades vinculadas con la marca Deloitte, S.L.

25. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009)

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

- Al 30 de junio de 2020 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la Nota 11, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas, salvo por los dividendos aprobados en el ejercicio anterior, que ascienden a 693.512 euros y, a 30 de junio, se presentaban en el epígrafe "Deudas a corto plazo". Dicho importe ha sido liquidado en julio de 2020.
- Las 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 son las correspondientes al ejercicio 2017 desglosadas en la Nota 11.
- Asimismo, los Administradores realizaron la propuesta de distribución que se expone en la Nota 12 de las presentes notas explicativas.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El inmueble y la fecha de incorporación se detallan en la Nota 6.
- No existen participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

La Sociedad cotiza en el BME Growth de BME MFT Equity desde el 6 de abril de 2018.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020**

El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 27 de octubre de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020., los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES



D. Rafael Canales Abaitua
Consejero



D. Josep Emil Cloquell Martin
Consejero



D. José Luis Santos García
Consejero