

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

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a. de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Hemos obtenido de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1, 3.8 y 24 de la memoria del ejercicio 2019 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona un activo inmobiliario (centro comercial) situado en Madrid. La Sociedad valora este activo a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, el activo inmobiliario figura registrada por un valor neto contable total de 86 millones de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de su activo inmobiliario. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- * los ingresos netos futuros del inmueble en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- * tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- * valor residual del activo al final del período de proyección, y
- * tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración del activo inmobiliario, podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Hemos obtenido el informe de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración del inmueble, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- * analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- * desarrollado una valoración del inmueble tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares al activo inmobiliario de la Sociedad; y,
- * evaluado los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados del activo inmobiliario.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 22 de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre relacionada con los riesgos y efectos derivados de la crisis de la aparición del COVID-19 y que podrían impactar en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la sociedad Serrano 61 Desarrollo SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 12 de abril de 2019.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

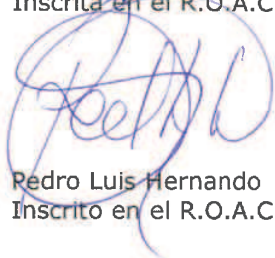
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Pedro Luis Hernando
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.339

19 de mayo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/05385

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

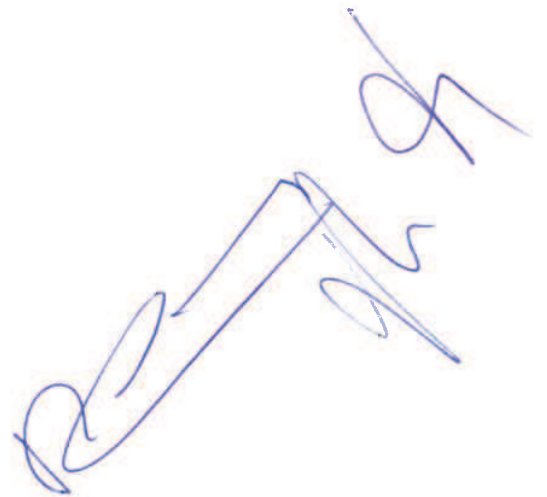
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Serrano61

SOCIMI

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Al 31 de diciembre de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'Serrano' followed by a large, bold '61'.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		86.368.510	87.465.219
Inmovilizado material	5	189.326	178.404
Inversiones inmobiliarias	6	85.709.546	86.802.160
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	469.638	484.655
Otros activos financieros		469.638	484.655
ACTIVO CORRIENTE		7.315.689	9.536.252
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	435.423	534.035
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	399.174	400.766
Otros créditos con las administraciones públicas	15	9.216	109.363
Deudores varios	7	27.033	23.906
Periodificaciones a corto plazo		9.314	15.946
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	6.870.952	8.986.271
TOTAL ACTIVO		93.684.199	97.001.471

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		55.089.930	55.676.038
FONDOS PROPIOS		55.089.930	55.676.038
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	(1.204.530)	(1.360.033)
Reservas	11	131.739	(46.608)
Reserva Legal		178.390	-
Otras reservas		(46.651)	(46.608)
Acciones Propias	11	(288.318)	(285.365)
Resultado del ejercicio	12	866.890	1.783.895
PASIVO NO CORRIENTE		37.555.183	37.520.336
Deudas a largo plazo	7,13	37.555.183	37.520.336
Deudas con entidades de crédito		37.086.308	37.008.198
Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		468.875	512.138
PASIVO CORRIENTE		1.039.086	3.805.097
Deudas a corto plazo	7,13	271.183	404.323
Deudas con entidades de crédito		143.444	295.317
Otros Pasivos Financieros		127.739	109.006
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	698.825	911.352
Proveedores	7,13	383.864	847.682
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	51.410	3.284
Acreeedores varios	7	263.551	60.386
Periodificaciones a corto plazo	14	69.078	2.489.422
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		93.684.199	97.001.471

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	16	5.982.823	7.107.094
Prestaciones de servicios		5.982.823	7.107.094
Otros ingresos de explotación	16	869.170	804.228
Gastos de personal	16	(40.900)	(40.913)
Sueldos, salarios y asimilados		(31.000)	(31.000)
Cargas sociales		(9.900)	(9.913)
Otros gastos de explotación	16	(3.952.097)	(4.010.147)
Servicios exteriores		(2.892.209)	(3.153.176)
Tributos		(974.119)	(797.340)
Otros gastos de gestión corriente		(85.769)	(59.631)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6	(1.239.015)	(1.316.989)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.619.981	2.543.273
Ingresos financieros	17	-	-
Gastos financieros	17	(753.091)	(733.770)
RESULTADO FINANCIERO	17	(753.091)	(733.770)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		866.890	1.809.503
Impuesto sobre beneficios	15	-	(25.608)
RESULTADO DEL EJERCICIO		866.890	1.783.895

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

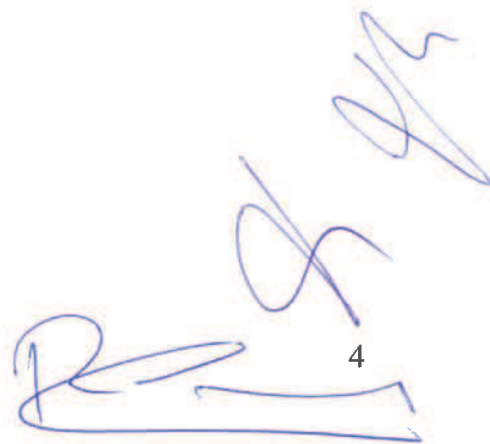


SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Resultado del ejercicio	866.890	1.783.895
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	866.890	1.783.895

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



4

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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

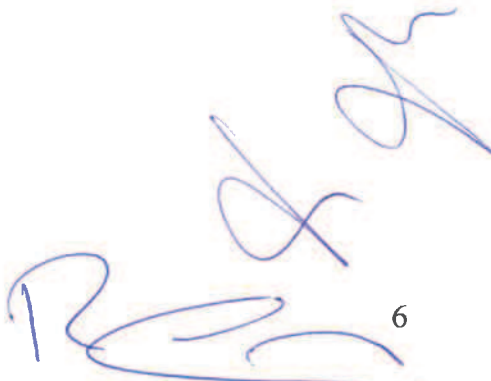
	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 11	Nota 12	
Saldo final 31.12.2017	3.697.253	(46.903)	53.382.843	(369.109)	-	(990.925)	55.673.159
Operaciones con socios o 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	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	(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

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE
2018. (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	866.890	1.783.895
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5 y 6	1.239.015	1.316.989
- Variación de provisiones	14	(2.454.826)	(3.344.857)
- Ingresos financieros	17	-	-
- Gastos financieros	17	753.091	733.770
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	98.612	647.659
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 13	(212.527)	(613.206)
- Otros activos y pasivos corrientes	13 y 14	44.473	83.974
- Otros activos y pasivos no corrientes		(28.246)	(19.050)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	17	-	-
- Pagos de intereses	17	(675.600)	(664.253)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		(369.118)	(75.079)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(157.323)	(532.013)
- Inversiones inmovilizado material	5	-	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(157.323)	(532.013)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7 y 13	59.727	1.177.611
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	7 y 13	(195.648)	(161.977)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	11	-	-
- Pago de Dividendos	11	(1.450.004)	(1.495.947)
- Operaciones con acciones propias	11	(2.953)	(285.365)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		(1.588.878)	(765.678)
Variación neta de efectivo o equivalentes		(2.115.319)	(1.372.769)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		8.986.271	10.359.040
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.870.952	8.986.271

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



6

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (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. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (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 que se encontraban en circulación, de un euro de valor nominal cada una de ellas, 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.

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estas cuentas anuales 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, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad, y se han formulado por su Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está 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 en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 26 de junio de 2019. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales 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.

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

La preparación de las cuentas anuales 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:

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO** **EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** **(Expresada en Euros)**

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 han encargado 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.

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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

e) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Inmovilizado material

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

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:

Equipos para el proceso de información

Años

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.

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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones 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.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

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. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (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 del 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 las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. 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.

A cada cierre 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.

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 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.

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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.

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 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

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 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, 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.
- 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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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 incluye en el patrimonio neto.

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 correspondiente 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.

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

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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 reevalúa 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.

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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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 la memoria en el caso de existir.

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

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene contratados arrendamientos financieros detallados en la Nota 5.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

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 (debidamente, 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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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. Gestión del riesgo financiero

4.1 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 la presente memoria son suficientes.

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 los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con Caixabank por un importe nominal de 37.706.945 euros (37.842.866 euros a 31 de diciembre de 2018) sin incluir los efectos del coste amortizado por importe de 575.731 euros (657.262 euros a 31 de diciembre de 2018). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 671.561 euros (666.329 euros a 31 de diciembre de 2018), sin incluir el efecto de la actualización de la deuda, estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

b) Riesgo de crédito

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 gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7 y 9)

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 previsiones 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.

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

Al 31 de diciembre de 2018	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	911.352	-	-	-	911.352
Deudas con entidades de crédito	295.317	64.640	10.352.079	26.591.479	37.303.515
Otras cuentas a pagar	109.006	121.022	222.152	168.964	621.144
Total	1.315.675	185.662	10.574.231	26.760.443	38.836.011

4.2. 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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Posición de deuda neta	30.358.800	28.317.244
Patrimonio Neto	55.089.930	55.676.038
% Posición neta de deuda / Patrimonio Neto	55,11%	50,86%

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

4.3. 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.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

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 1.01.2019		
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

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1.01.2018		
Coste	62.606	62.606
Amortización acumulada	(11.569)	(11.569)
Valor Contable	51.037	51.037
Traspaso desde inversiones inmobiliarias en curso	159.270	159.270
Dotación para amortización	(31.903)	(31.903)
Saldo a 31.12.2018:		
Coste	221.876	221.876
Amortización acumulada	(43.472)	(43.472)
Valor contable	178.404	178.404

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no había elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en 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 los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 28.237 euros (31.511 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018) 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 18.346 euros, (33.220 euros a 31 de diciembre de 2018) de los cuales 15.702 euros se corresponden con las cuotas a pagar durante los próximos 12 meses (14.874 euros a 31 de diciembre de 2018) y por ello se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" a corto plazo.

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 ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2019					
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
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	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

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio, 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 los trabajos realizados y aportaciones a locales arrendados.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

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.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2018					
Coste	55.566.675	16.731.019	-	16.554.477	88.852.171
Amortización acumulada	-	(1.137.668)	-	-	(1.137.668)
Valor neto contable	55.566.675	15.593.351	-	16.554.477	87.714.503
Altas	-	-	-	540.902	540.902
Bajas	-	-	-	(8.889)	(8.889)
Traspasos	-	8.663.901	7.396.875	(16.220.046)	(159.270)
Dotación para amortización	-	(915.242)	(369.844)	-	(1.285.086)
Saldo a 31.12.2018	55.566.675	23.342.010	7.027.031	866.444	86.802.160
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

La Sociedad no realizó adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el 2018, 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 2018 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 Nº 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 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2019 y 2018 se han realizado la valoración del inmueble propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, la última de dichas valoraciones se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2019 (31 de diciembre de 2018).

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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% (2018: 7%) Exit yield 4,50% (2018:4,50%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias 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 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 13).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

f) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Ingresos por arrendamiento	3.723.885	3.702.607
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	2.258.939	3.404.488
Re-facturación de gastos (*)	869.170	804.228
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.855.958)	(3.856.632)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	(2.129.146)	(2.270.796)

(*) Estas re-facturaciones se clasifican en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

A 31 de Diciembre de 2018	A largo plazo	A corto plazo	2018
	Créditos	Créditos	Total
	Otros	Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	484.655	424.672	909.327
Total	484.655	424.672	909.327

Dentro de otros activos financieros 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 462.624 euros (476.699 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

b) Pasivos financieros:

2019			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	37.086.308	468.875	37.555.183
Total	37.086.308	468.875	37.555.183
<hr/>			
2019			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	143.444	775.154	918.598
Total	143.444	775.154	918.598
<hr/>			
Total pasivos financieros	37.229.752	1.244.029	38.473.781
<hr/>			
2018			A largo plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	37.008.198	512.138	37.520.336
Total	37.008.198	512.138	37.520.336
<hr/>			
2018			A corto plazo
	Deudas con entidades de crédito	Créditos Derivados Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	295.317	1.017.074	1.312.391
Total	295.317	1.017.074	1.312.391
<hr/>			
Total pasivos financieros	37.303.515	1.529.212	38.832.727

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

7.2 Análisis por vencimientos

Activos financieros						
2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
426.207	-	-	-	-	-	426.207
-	137.227	162.306	5.096	12.941	152.068	469.638
426.207	137.227	162.306	5.096	12.941	152.068	895.845

Cientes (Nota 9)
 Otras inversiones financieras (Nota 9)
Total

Pasivos financieros						
2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
647.415	-	-	-	-	-	647.415
143.444	4.328.428	2.923.964	3.094.178	3.308.413	23.431.325	37.229.752
127.739	99.530	180.340	5.662	14.379	168.964	596.614
918.598	4.427.958	3.104.304	3.099.840	3.322.792	23.600.289	38.473.781

Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 13)
 Deudas con entidades de crédito (Nota 13)
 Otros pasivos financieros (Nota 13)
Total

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

8. Inversiones financieras

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Fianzas	469.638	484.655
Inversiones financieras a largo plazo	469.638	484.655

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:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	218.466	74.936
Linealización de las rentas y anticipos	180.708	325.830
Anticipos a Proveedores	5.834	2.707
Deudores	21.199	21.199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.216	109.363
	435.423	534.035

Durante el ejercicio 2019 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 71.989 euros (15.696 euros a 31 de diciembre de 2018). La Sociedad tiene provisionado en el balance 53.792 euros por dicho concepto al 31 de diciembre de 2019 (43.935 euros a 31 de diciembre de 2018).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2019 es de 198.620 euros (54.828 euros al 31 de diciembre de 2018), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Tesorería	6.870.952	8.986.271
	6.870.952	8.986.271

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas bancarias de la Sociedad se encontraban pignoradas, tal como se establece en el contrato de préstamo hipotecario y a 31 de diciembre de 2018 estaban restringidos 500.000 euros como garantía de cobertura del servicio de la deuda.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

Adicionalmente por el acuerdo de garantía de rentas suscrito en fecha 3 de octubre de 2017, entre el anterior socio y los actuales, un importe de 2.444.969 euros se encontraba indisponibles a 31 de diciembre de 2018 (Nota 14), a 31 de diciembre de 2019 no había importes por dicho concepto.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

11. Capital, Prima de emisión y Reservas

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 ésta 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.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(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, viendo 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, viendo 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, viendo reducida su participación al 30 de junio de 2019 al 11,07% del capital social, representado por 553.360 acciones.

Al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

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%
COSTACITRUS HOLDING, S.L.	250.003	5,00%

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Nº Acciones	Porcentaje de Participación
Banca March, S.A.	827.059	16,54%
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%

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	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

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	3.697.253	3.697.253	53.382.843	57.080.096
Otros movimientos	1.302.761	1.302.761	(2.798.708)	(1.495.947)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.000.014	5.000.014	50.584.135	55.584.149

La junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó, en su sesión celebrada en primera convocatoria el 16 de julio de 2018, entre otros, un reparto de la prima de emisión (reserva de libre disposición) que figuraba en el balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2017 aprobado por la junta general de accionistas, por un importe total de 1.500.004,2 euros, a razón de 0,30 céntimos de euros brutos por cada acción de la Sociedad y que se encontraba en circulación en la fecha en que se efectuara el correspondiente pago.

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 INVERISIS, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "INVERISIS" 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 31 de diciembre de 2019 la sociedad posee 13.665 acciones propias (13.525 acciones propias a 31 de diciembre de 2018) a un precio medio de 21,099 euros por acción (21,099 euros por acción a 31 de diciembre de 2018). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 288.318 euros (285.365 euros a 31 de diciembre de 2018).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

Reservas

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Reserva Legal	178.390	-
Otras Reservas	(46.651)	(46.608)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.204.530)	(1.360.033)
	(1.072.791)	(1.406.641)

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 31 de diciembre de 2019 la reserva legal se encuentra dotada por un importe de 178.390 euros. A 31 de diciembre de 2018 no existía reserva legal dotada al no haber registrado resultados positivos la Sociedad antes de dicho ejercicio.

II. Otras reservas

El importe de las otras reservas por importe deudor de 46.651 euros (46.608 euros a 31 de diciembre de 2018) 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 2018, compensado por la distribución del resultado del ejercicio 2019.

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 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 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.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

<u>Cálculo de las ganancias / (pérdidas) básicas y diluidas</u>	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Beneficio / (pérdida) neto	866.890	1.783.895
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	5.000.014	4.774.536
Número medio de acciones propias en cartera	13.525	13.525
Beneficio / (pérdida) Básico por Acción (euros)	0,17	0,37
Beneficio / (pérdida) diluido por Acción (euros)	0,17	0,37

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio anual anterior son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	866.890	1.783.895
	866.890	1.783.895
Aplicación		
Reserva Legal	86.689,00	178.389,50
Dividendos	700.001,96	1.450.004,06
Resultados negativos de ejercicios anteriores	80.199,04	155.501,44
	866.890,00	1.783.895

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).

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	37.086.308	37.008.198
Fianzas	468.875	512.138
Total	37.555.183	37.520.336

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	143.444	295.317
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	647.415	908.068
Fianzas	127.739	109.006
Otras deudas con las Administraciones Públicas	51.410	3.284
Total	970.008	1.315.675
Total débitos y partidas a pagar	38.525.191	38.836.011

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. La Sociedad no puede disponer a 31 de diciembre de 2019 de ningún importe adicional.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2019, a coste amortizado, es de 37.211.865 euros (37.270.295 euros a 31 de diciembre de 2018), el importe clasificado a corto plazo se corresponde con las cantidades a amortizar durante los próximos 12 meses, que ascienden a 47.550 euros (195.648 euros a 31 de diciembre de 2018), así como los intereses devengados y no pagados por un importe de 80.651 euros (84.691 euros a 31 de diciembre de 2018). 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 ejercicio 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 671.018 euros (665.787 euros durante el ejercicio 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

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.

La vigencia del préstamo está sujeta al cumplimiento de ciertas ratios, a 31 de diciembre. Los primeros 3 años era 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, que según el criterio del órgano de administración de la Sociedad se hayan cumplidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en 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. Posteriormente se amplió el periodo del waiver hasta marzo de 2019, no habiéndose producido ampliaciones adicionales.

Acreeedores

Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 60 días.

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2019 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27,70	39,03
Ratio de operaciones pagadas	27,08	37,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,97	58,71
	Euros	Euros
Total pagos realizados	4.142.206	5.019.155
Total pagos pendientes	228.907	307.057

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

14. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 69.078 euros, a 31 de diciembre de 2019 se corresponde con ingresos anticipados.

A 31 de diciembre de 2018 se mantenían registrado un importe de 2.489.422 euros, de los que 2.444.969 euros se correspondían con el importe de la garantía de rentas pendiente de liberar del acuerdo firmado el 3 de octubre de 2017, entre el antiguo socio único y los socios actuales, y que tenía como contrapartida la tesorería indisponible en el epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes". La fecha de vencimiento de dicha garantía fue el 31 de diciembre de 2019.

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2019 y 2018 son las siguientes:

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

	31 de diciembre 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	866.890	866.890	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(2.909)	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		<u>863.981</u>		

	31 de diciembre de 2018			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.783.895	1.783.895	-	-
Impuesto sobre Sociedades	25.608	-	25.608	-
Diferencias permanentes	23.434	-	23.434	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		<u>1.832.937</u>		



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

Los saldos a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	2019	2018
Activos y Pasivos		
Hacienda Pública deudora por retenciones	9.216	9.216
Hacienda Pública deudora por IVA	-	100.147
Hacienda Pública acreedora por IVA	(49.385)	-
Hacienda Pública acreedora por Seguridad Social	(975)	(963)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.050)	(2.321)
Total activos y pasivos	(42.194)	106.079

No hay bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

16. 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	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Madrid	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Arrendamiento de inmuebles	5.291.412	6.424.078
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	691.411	683.016
	5.982.823	7.107.094

b) Otros ingresos de explotación

Los ingresos registrados en este epígrafe por importe de 869.170 euros (804.228 euros en el ejercicio 2018) corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos asumidos por la Sociedad y que pertenecen a los mismos (ver Nota 6.f.).

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

c) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018.

d) Gastos de personal

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Sueldos y salarios	31.000	31.000
Seguridad social	9.734	9.579
Otras cargas sociales	166	334
	<u>40.900</u>	<u>40.913</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</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>31 de diciembre de 2019</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

d) Otros gastos de explotación

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	290.973	281.208
Servicios de profesionales independientes	1.530.677	1.764.549
Primas de seguros	22.335	22.054
Servicios bancarios y similares	4.660	5.588
Publicidad y Relaciones Públicas	175.426	236.013
Suministros	308.653	280.945
Otros servicios	559.485	562.819
Otros gastos de explotación	85.769	59.631
	<u>2.977.978</u>	<u>3.212.807</u>
Tributos	974.119	797.340
	<u>3.952.097</u>	<u>4.010.147</u>

17. Resultado financiero

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Gastos financieros:		
Intereses de Préstamos con entidades de crédito	(753.091)	(733.770)
	<u>(753.091)</u>	<u>(733.770)</u>
Resultado financiero	<u>(753.091)</u>	<u>(733.770)</u>

18. 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.

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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Menos de 1 año	2.677.640	2.878.308
Entre 1 y 5 años	8.234.558	7.336.582
Más de 5 años	11.936.341	11.349.403

19. 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, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2019 y 2018.

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 ejercicio 2019 y 2018 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.

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.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

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 2019, 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.

20. 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 31 de diciembre de 2019

Banca March, S.A.

Total gastos

Servicios recibidos

527.500

527.500

A 31 de diciembre de 2018

Banca March, S.A.

Total gastos

Servicios recibidos

656.123

656.123

Adicionalmente, en virtud del contrato firmado con Alice RE Holding, S.L., indicado en la Nota 14, se ha liberado como garantía de rentas 2.444.969 euros, durante el ejercicio 2019 (3.351.135 euros durante el ejercicio 2018).

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

21. 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 la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

22. Hechos posteriores al cierre

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. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados y la ausencia por el momento de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por todo ello, a la fecha de formulación

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que podrá tener el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias a corto o medio plazo.

No obstante, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible la cual, por las consideraciones mencionadas anteriormente, puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

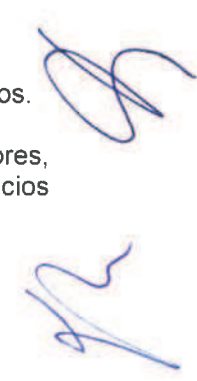
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con liquidez suficiente, lo que unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** dada la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, la Sociedad contempla establecer procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto.
- **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 fueron realizadas de forma previa a la situación acaecida y descrita en esta nota. En función de la evolución futura de la situación y sus inciertos impactos económicos, caídas de actividad y otras circunstancias podrían impactar en las hipótesis de la valoración (estimación de rentas, tasas de riesgo, etc). Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, evaluar los impactos sobre el valor de dichos activos y pasivos, en particular el activo inmobiliario. Los Administradores de la Sociedad consideran que tienen margen suficiente en los covenants de financiación, aunque se produzcan ajustes importantes en la valoración de los activos.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

23. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por Deloitte, S.L. ascienden a 25.500 euros.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron auditadas por ProcewaterhouseCoopers Auditores, S.L., habiendo ascendido a 28.500 euros por servicios de auditoría y 27.500 euros por otros servicios de revisión.



SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Euros)

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

En cumplimiento del artículo de 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:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI: a 31 de diciembre de 2019 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la Nota 11, sin que se hayan distribuido dividendos con cargo a dichas reservas, salvo por el reparto de prima de emisión (reserva de libre disposición) que figuraba en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 aprobado por la junta general de accionistas el 15 de julio de 2018 por importe de 1.500.004,2 euros.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal de SOCIMI: 178.389,50 euros procedentes del resultado de 2018 destinado a reserva legal. Los beneficios quedaron gravados al tipo del 0%.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI: el 26 de junio de 2019 se acordó la distribución de dividendos por importe de 1.450.004 euros con cargo al resultado del ejercicio 2018, los cuales fueron abonados con fecha 22 de julio de 2019. Los beneficios quedaron gravados al tipo del 0%.
- 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil de Bolsas y Mercados Españoles desde el 6 de abril de 2018.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento. Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida 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 efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 61 de Madrid.

La Sociedad se ha dedicado al alquiler del Centro Comercial ABC sito en la calle Serrano 61 con el que ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas en los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2019, las ventas netas de la Sociedad fueron de 6.851.993 euros (7.911.322 euros en el ejercicio 2018) (incluyendo la linealización y la garantía de rentas y refacturaciones de gastos a arrendatarios), gracias a la consolidación de los inquilinos en la inversión inmobiliaria adquirida por la Sociedad. El resultado de explotación, antes de amortización, fue de 2.858.996 euros en el ejercicio 2019 (3.860.262 euros en el ejercicio 2018) y el resultado del ejercicio 2019 ascendió a un beneficio de 866.890 euros (un beneficio de 1.783.895 euros en el ejercicio 2018).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados y la ausencia por el momento de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que podrá tener el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias a corto o medio plazo.

No obstante, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible la cual, por las consideraciones mencionadas anteriormente, puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- 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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con liquidez suficiente, lo que unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez permitirán afrontar dichas tensiones.

- Riesgo de operaciones: dada la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, la Sociedad contempla establecer procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto.
- 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 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 con base en las valoraciones de expertos independientes descritos en la Nota 6. Estas valoraciones fueron realizadas de forma previa a la situación acaecida y descrita en esta nota. En función de la evolución futura de la situación y sus inciertos impactos económicos, caídas de actividad y otras circunstancias podrían impactar en las hipótesis de la valoración (estimación de rentas, tasas de riesgo, etc). Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, evaluar los impactos sobre el valor de dichos activos y pasivos, en particular el activo inmobiliario. Los Administradores de la Sociedad consideran que tienen margen suficiente en los covenants de financiación, aunque se produzcan ajustes importantes en la valoración de los activos.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

5. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad es titular de 13.665 acciones a un precio medio de 21,099 euros por acción (a 31 de diciembre de 2018 era titular de 13.525 acciones a un precio medio de 21,099 euros por acción).

6. Política de Dividendos

Desde el 3 de octubre de 2017, la Sociedad está acogida 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 efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las SOCIMIS no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La propuesta de distribución del resultado para el presente ejercicio es la recogida en la Nota 12.

7. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

8. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión se detallan en la Nota 4 de la memoria adjunta.

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2019 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27,70	39,03
Ratio de operaciones pagadas	27,08	37,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,97	58,71
	Euros	Euros
Total pagos realizados	4.142.206	5.019.155
Total pagos pendientes	228.907	307.057

Conforme a lo permitido en la Disposición adicional única de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se expresa información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

10. Personal

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

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

	31 de diciembre de 2019	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

	31 de diciembre de 2018	
	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
	1	1

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

11. 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 la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019**

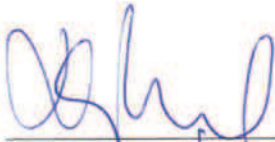
El Consejo de Administración de la sociedad SERRANO 61 DESARROLLO SOCIMI, S.A. en fecha 13 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

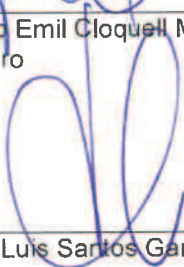
FIRMA



D. Rafael Canales Abaitua
Consejero



D. Josep Emil Cloquell Martín
Consejero



D. José Luis Santos García
Consejero

