

Barcelona, a 28 de Octubre de 2021.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante "NEXT POINT", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "Circular 3/2020"), por medio de la presente pone en conocimiento del mercado la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- ✓ Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad del ejercicio terminado el 30 de junio de 2021.
- ✓ Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad del ejercicio terminado el 30 de junio de 2021.
- ✓ Balance y cuenta de pérdidas y ganancias individuales de NEXT POINT.
- ✓ Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.

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

Atentamente,

D. David Compte
Secretario No Consejero de
NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes
(Grupo consolidado)**

**Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

A los accionistas de **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.** por encargo de la Dirección

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, así como las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos al 30 de junio de 2021 son los primeros que los Administradores de la Sociedad dominante preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros consolidados intermedios presenten información comparativa, que ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes a 30 de junio de 2021. Consecuentemente, las cifras correspondientes al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2020, han sido reexpresadas con el objetivo de conseguir la comparabilidad con las cifras presentadas en los estados financieros actuales, por lo que, en consecuencia, sus cifras difieren de las contenidas en los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2020 y de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2020. Así mismo, indicamos que en la anteriormente mencionada Nota 2.1, incluida en las notas que acompañan a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se detallan las diferencias que han supuesto la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y los resultados consolidados del ejercicio 2020. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el I.C.J.C.E. Nº 1138

46333684T
MARIA EUGENIA
BAILACH (R:
B87352357)

Firmado digitalmente
por 46333684T MARIA
EUGENIA BAILACH (R:
B87352357)
Fecha: 2021.10.28
14:39:12 +02'00'

Maria Eugènia Bailach i Aspa
Socia

28 de octubre de 2021

Este es un informe
sobre trabajos
diferentes a la auditoría
y se corresponde con el
sello distintivo nº
20/21/14993 emitido
por el Col·legi de
Censors Jurats de
Comptes de Catalunya



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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

ÍNDICE

| | |
|--|---|
| BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO..... | 1 |
| CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA..... | 2 |
| ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO..... | 2 |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO..... | 3 |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO..... | 4 |

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

| | |
|--|----|
| 1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO..... | 5 |
| 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS..... | 9 |
| 3. CONSOLIDACIÓN | 25 |
| 4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO..... | 26 |
| 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 26 |
| 6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS | 27 |
| 7. INMOVILIZADO MATERIAL..... | 28 |
| 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS | 29 |
| 9. INMOVILIZADO INTANGIBLE | 33 |
| 10. ARRENDAMIENTOS..... | 35 |
| 11. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR..... | 35 |
| 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR | 37 |
| 13. PATRIMONIO NETO..... | 42 |
| 14. MONEDA EXTRANJERA | 45 |
| 15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS..... | 45 |
| 16. INGRESOS Y GASTOS | 46 |
| 17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS | 46 |
| 18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES | 47 |
| 19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO | 48 |
| 20. HECHOS POSTERIORES | 48 |
| 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS..... | 48 |
| 22. INFORMACIÓN SEGMENTADA..... | 50 |
| 23. OTRA INFORMACIÓN | 50 |
| 24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009..... | 51 |

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO
CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021 (en euros)

| Activo | NOTAS | 30/06/2021 | 31/12/2020(*) |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 43.118.074,46 | 25.862.856,10 |
| I. Inmovilizado intangible | 9 | 1.967,00 | 2.016,00 |
| 5. Aplicaciones Informáticas | | 1.967,00 | 2.016,00 |
| II. Inmovilizado material | 7 | 2.013.361,58 | 421.738,02 |
| 2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat. | | 13.361,58 | 21.738,02 |
| 3. Anticipos del inmovilizado | | 2.000.000,00 | 400.000,00 |
| III. Inversiones inmobiliarias | 8 | 40.313.270,36 | 24.720.000,00 |
| 1. Terrenos | | 16.025.793,10 | 13.351.240,00 |
| 2. Construcciones | | 24.287.477,26 | 11.368.760,00 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo | 11 | 789.475,52 | 719.102,08 |
| 5. Otros activos financieros | | 789.475,52 | 719.102,08 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 1.933.469,05 | 5.251.787,14 |
| III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar | | 967.485,73 | 970.775,11 |
| 1. Clientes por ventas y prest. servicios | 11 | 10.938,25 | 27.230,25 |
| b) Clientes por ventas y prest.servicios CP | | 10.938,25 | 27.230,25 |
| 3. Deudores varios | 11 | 295.246,43 | 324.680,48 |
| 6. Hacienda pública deudora | 15 | 661.301,05 | 618.864,38 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo | | 57.725,50 | 0,00 |
| VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes | 11 | 908.257,82 | 4.281.012,03 |
| 1. Tesorería | | 908.257,82 | 4.281.012,03 |
| T O T A L A C T I V O (A+B) | | 45.051.543,51 | 31.114.643,24 |

| Patrimonio Neto y Pasivo | NOTAS | 30/06/2021 | 31/12/2020(*) |
|--|------------------|----------------------|----------------------|
| A) PATRIMONIO NETO | | 6.799.708,72 | 3.587.123,48 |
| A-1) Fondos propios | | 6.799.708,72 | 3.587.123,48 |
| I. Capital | 13 | 5.042.611,00 | 5.042.611,00 |
| 1. Capital escriturado | | 5.042.611,00 | 5.042.611,00 |
| II. Prima de emisión | 13 | 180.565,45 | 180.565,45 |
| III. Reservas | 13 | 132.152,92 | 18.940,47 |
| 2. Otras reservas | | 132.152,92 | 18.940,47 |
| IV. (Acciones y particip. en patrim. propias) | 13 | -207.144,00 | -208.782,00 |
| V. Resultados de ejercicios anteriores | | -1.446.696,91 | -336.718,45 |
| 2. (Resultados negativos de ejerc. ant.) | | -1.446.696,91 | -336.718,45 |
| VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado | | 3.098.220,26 | -1.109.492,99 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 33.156.831,93 | 25.070.484,76 |
| II. Deudas a largo plazo | 2, 12, 13 | 33.156.831,93 | 25.070.484,76 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | 8.078.021,43 | 6.110.684,76 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 25.078.810,50 | 18.959.800,00 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 5.095.002,86 | 2.457.035,00 |
| III. Deudas a corto plazo | 12 | 2.806.695,96 | 1.971.338,45 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | 497.576,39 | 322.320,73 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 2.309.119,57 | 1.649.017,72 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p | 21 | 1.540.656,97 | 0,00 |
| 2. Otras deudas y partes vinculadas | | 1.540.656,97 | 0,00 |
| V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar | | 747.649,93 | 485.696,55 |
| 3. Acreedores varios | 12 | 675.487,20 | 424.304,35 |
| 4. Remuneraciones pendientes de pago | 12 | -24,25 | 8.873,75 |
| 6. Otras deudas con las Admin. Públicas | 15 | 61.438,47 | 52.518,45 |
| 7. Periodificaciones a corto plazo | | 10.748,51 | 0,00 |
| T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) | | 45.051.543,51 | 31.114.643,24 |

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

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2021.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(en euros)

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | NOTAS | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|---|----------------|---------------------|--------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 22 | 379.383,11 | 170.020,25 |
| b) Prestaciones de servicios | | 379.383,11 | 170.020,25 |
| 3. Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado | | 195.600,00 | 0,00 |
| 5. Otros ingresos de explotación | | 0,00 | 600,00 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr. | | 0,00 | 600,00 |
| 6. Gastos de personal | 16 | -158.714,84 | -115.607,21 |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | | -131.588,90 | -90.031,48 |
| b) Cargas Sociales | | -27.125,94 | -25.575,73 |
| 7. Otros gastos de explotación | | -616.683,16 | -362.041,75 |
| a) Servicios exteriores | | -571.984,98 | -353.839,93 |
| b) Tributos | | -44.698,18 | -8.201,82 |
| 8. Amortización del inmovilizado | 7, 8, 9 | -9.059,89 | -235,28 |
| 12. Variación de valor de las inversiones inmobiliarias | 8 | 3.610.052,97 | 0,00 |
| 13. Otros Resultados | | -4.499,99 | -2,16 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 3.396.078,20 | -307.266,15 |
| 14. Ingresos financieros | | 5.667,82 | 3,27 |
| b) De terceros | | 5.667,82 | 3,27 |
| 15. Gastos financieros | | -775.673,89 | -612.329,61 |
| a) Otras partes vinculadas | 21 | -5.383,97 | -7.677,76 |
| b) Por deudas con terceros | | -770.289,92 | -604.651,85 |
| 17. Diferencias de cambio | 14 | 179,00 | 0,00 |
| 18. Incorporación al activo de gastos financieros | 8 | 471.969,13 | 0,00 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO | | -297.857,94 | -612.326,34 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 15 | 3.098.220,26 | -919.592,49 |
| A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN. | | 3.098.220,26 | -919.592,49 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | 0,00 | 0,00 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO | | 3.098.220,26 | -919.592,49 |
| ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO | | 3.098.220,26 | -919.592,49 |
| BENEFICIO POR ACCIÓN (en euros) BÁSICO-DILUIDO | | 3,33 | -0,97 |

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

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante de la cuenta de resultados intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO
CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2021**
(en euros)

| | 30/06/2021 | 31/12/2020 (*) |
|--|---------------------|----------------------|
| A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA | 3.098.220,26 | -1.109.492,99 |
| B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO | 0,00 | 0,00 |
| C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C) | 3.098.220,26 | -1.109.492,99 |
| RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO | 3.098.220,26 | -1.109.492,99 |
| RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS | 0,00 | 0,00 |

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

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(en euros)

| | Capital Escriturado | Prima de emisión | Reservas | Acciones y participaciones en patrimonio propias | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Ajustes por cambios de valor | TOTAL |
|--|------------------------|---------------------|-------------------|--|--|----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (*) | 63.000,00 | | -9.296,84 | 0,00 | -91.666,85 | -245.051,60 | 0,00 | -283.015,29 |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2019 | | | | | | | | |
| II. Ajustes por errores 2019 | | | | | | | | |
| B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 | 63.000,00 | 0,00 | -9.296,84 | 0,00 | -91.666,85 | -245.051,60 | 0,00 | -283.015,29 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | | | | | | -1.109.492,99 | 0,00 | -1.109.492,99 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 4.979.611,00 | 180.565,45 | 0,00 | -208.782,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.951.394,45 |
| 1. Aumentos (reducciones) de capital | 4.979.611,00 | 180.565,45 | | -208.782,00 | | | | 4.951.394,45 |
| 2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto | | | | | | | | 0,00 |
| 3. (-) Distribución de dividendos | | | | | | | | 0,00 |
| 4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) | | | | | | | | 0,00 |
| 5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios | | | | | | | | 0,00 |
| 6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | 0,00 | 0,00 | 28.237,31 | 0,00 | -245.051,60 | 245.051,60 | 0,00 | 28.237,31 |
| C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 | 5.042.611,00 | 180.565,45 | 18.940,47 | -208.782,00 | -336.718,45 | -1.109.492,99 | 0,00 | 3.587.123,48 |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2020 | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores 2020 | | | | | | | | 0,00 |
| D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 | 5.042.611,00 | 180.565,45 | 18.940,47 | -208.782,00 | -336.718,45 | -1.109.492,99 | 0,00 | 3.587.123,48 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | | | | | | 3.098.220,26 | 0,00 | 3.098.220,26 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Aumentos (reducciones) de capital | | | | | | | | 0,00 |
| 2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto | | | | | | | | 0,00 |
| 3. (-) Distribución de dividendos | | | | | | | | 0,00 |
| 4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas) | | | | | | | | 0,00 |
| 5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios | | | | | | | | 0,00 |
| 6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | 0,00 | 0,00 | 113.212,45 | 1.638,00 | -1.109.978,46 | 1.109.492,99 | 0,00 | 114.364,98 |
| E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 | 5.042.611,00 | 180.565,45 | 132.152,92 | -207.144,00 | -1.446.696,91 | 3.098.220,26 | 0,00 | 6.799.708,72 |

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

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado al 30 de junio de 2021.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (en euros)

| | NOTAS | 30/06/2021 | 30/06/2020 (*) |
|--|---------|-----------------------|---------------------|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 3.098.220,26 | -919.592,49 |
| 2. Ajustes del resultado | | -2.830.987,01 | 612.561,62 |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | 7, 8, 9 | 9.059,89 | 235,28 |
| g) Ingresos financieros (-) | | -5.667,82 | -3,27 |
| h) Gastos financieros (+) | | 775.673,89 | 612.329,61 |
| k) Variación de las inversiones inmobiliarias (+/-) | 8 | -3.610.052,97 | 0,00 |
| 3. Cambios en el capital corriente | | 320.244,24 | -50.452,09 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | 3.289,38 | -82.054,79 |
| c) Otros activos corrientes (+/-) | | -57.725,50 | 0,00 |
| d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-) | | 363.931,85 | 31.602,70 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | | 10.748,51 | 0,00 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | -770.006,07 | -612.326,34 |
| a) Pago de intereses (-) | | -775.673,89 | -612.329,61 |
| c) Cobro de intereses (+) | | 5.667,82 | 3,27 |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4) | | -182.528,58 | -969.809,30 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 6. Pagos por inversiones (-) | | -13.654.225,28 | -753.802,70 |
| c) Inmovilizado material | 7 | -2.000.634,45 | -52.849,20 |
| d) Inversiones inmobiliarias | 8 | -11.583.217,39 | -550.953,50 |
| e) Otros activos financieros | 11 | -70.373,44 | -150.000,00 |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7) | | -13.654.225,28 | -753.802,70 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 1.638,00 | 5.160.176,45 |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | 13 | 0,00 | 5.160.176,45 |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) | 13 | 1.638,00 | 0,00 |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ. | | 10.462.361,65 | 1.070.256,92 |
| a) Emisión | | 11.568.773,82 | 1.578.679,41 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | | 2.268.000,00 | 1.080.000,00 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | | 1.540.656,97 | 0,00 |
| 5. Otras deudas (+) | | 7.760.116,85 | 498.679,41 |
| b) Devolución y amortización de: | | -1.106.412,17 | -508.422,49 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-) | | -125.407,67 | -12.742,25 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) | | 0,00 | -495.680,24 |
| 5. Otras deudas (-) | | -981.004,50 | 0,00 |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11) | | 10.463.999,65 | 6.230.433,37 |
| D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | 0,00 | 0,00 |
| E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D) | | -3.372.754,21 | 4.506.821,37 |

| | | |
|---|----------------------|---------------------|
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 4.281.012,03 | 804.337,05 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 908.257,82 | 5.311.158,42 |
| Diferencia | -3.372.754,21 | 4.506.821,37 |

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

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

Sociedad Dominante

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

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

Con fecha 22 de mayo de 2019 cambió a su actual domicilio situado en Vía Laietana, 57 Piso 3-2 en Barcelona.

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. CNAE: 4110."

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

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

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

Sociedades Dependientes

Las filiales o Sociedades Dependientes son:

| Denominación social y domicilio social | Fecha constitución | Objeto social | Participación | Capital social |
|---|--------------------|--|---------------|----------------|
| REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 07/09/2018 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 07/09/2018 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 04/12/2018 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 04/12/2018 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 04/12/2018 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 22/05/2019 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 22/05/2019 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona. | 22/05/2019 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª, Barcelona. | 15/01/2020 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona. | 15/01/2020 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| NPCAP 1, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona. | 15/03/2021 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |
| NPCAP 2, S.L. Sociedad Unipersonal Vía Laietana, nº 57, 3º, 2ª Barcelona. | 15/03/2021 | Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana | 100% directa | 3.000,00 |

Régimen de SOCIMI

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

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

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

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

- Capital mínimo

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

- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde julio del ejercicio 2020.
- Obligación de información:
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

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

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (anteriormente denominado MAB) desde julio de 2020, por lo que, estos son los segundos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo que se formulan.

Las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2020 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera según criterios de Plan General Contable, NOFCAC y otra normativa vigente en España, siendo auditadas por AUREN AUDITORES SP, S.L.P., de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

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

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 son los primeros confeccionados bajo IFRS y se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia” y, por tanto, pueden no incluir toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los primeros que el Grupo presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y especialmente de acuerdo con la NIIF 1. “Adopción de las NIIF por primera vez”, y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo (ya que el cierre del ejercicio contable y fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 el BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección de la Sociedad Dominante que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.5

se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

En el ejercicio 2021 el Grupo presentará sus primeras Cuentas Anuales Consolidadas bajo NIIF-UE, por lo que, los saldos indicados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados cerrados a 30 de junio de 2021 han sido preparados de acuerdo con normativa internacional NIIF-UE, también se han reexpresado con el mismo criterio los saldos comparativos referentes al ejercicio 2020 cerrado a 31 de diciembre de 2020 y también los saldos comparativos a 30 de junio de 2020. Por tanto, los saldos comparativos referentes al ejercicio anterior o año 2020 se consideran no auditados al no ser los mismos principios contables.

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas el 24 de marzo de 2021 (las cuales fueron formuladas con criterios de Plan General Contable, NOFCAC y otra normativa vigente en España) por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020 (las cuales fueron formuladas según criterios de normativa PGC y NOFCAC y no según normativa internacional NIIF-UE). Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020, aunque considerando el cambio de normativa contable aplicado. Queremos destacar que las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas de ejercicios anteriores.

Para la presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021 que serán las primeras que el Grupo presentará bajo NIIF-UE, al igual que para la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados cerrados a 30 de junio de 2021, es en consonancia con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez".

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

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

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

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

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

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

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

La conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada a 30 de junio de 2020:

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 30/06/2020- PGC | NIIF-2020 | 30/06/2020- NIIF |
|--|--------------------|------------------|---------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 170.020,25 | 0,00 | 170.020,25 |
| b) Prestaciones de servicios | 170.020,25 | 0,00 | 170.020,25 |
| 5. Otros ingresos de explotación | 600,00 | 0,00 | 600,00 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr. | 600,00 | 0,00 | 600,00 |
| 6. Gastos de personal | -115.607,21 | 0,00 | -115.607,21 |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | -90.031,48 | 0,00 | -90.031,48 |
| b) Cargas Sociales | -25.575,73 | 0,00 | -25.575,73 |
| 7. Otros gastos de explotación | -362.041,75 | 0,00 | -362.041,75 |
| a) Servicios exteriores | -353.839,93 | 0,00 | -353.839,93 |
| b) Tributos | -8.201,82 | 0,00 | -8.201,82 |
| 8. Amortización del inmovilizado | -34.400,16 | 34.164,88 | -235,28 |
| 12. Otros Resultados | -2,16 | 0,00 | -2,16 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | -341.431,03 | 34.164,88 | -307.266,15 |
| 14. Ingresos financieros | 3,27 | 0,00 | 3,27 |
| b) De terceros | 3,27 | 0,00 | 3,27 |
| 15. Gastos financieros | -612.329,61 | 0,00 | -612.329,61 |
| a) Otras partes vinculadas | -7.677,76 | 0,00 | -7.677,76 |
| b) Por deudas con terceros | -604.651,85 | 0,00 | -604.651,85 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO | -612.326,34 | 0,00 | -612.326,34 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | -953.757,37 | 34.164,88 | -919.592,49 |
| A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN. | -953.757,37 | 34.164,88 | -919.592,49 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO | -953.757,37 | 34.164,88 | -919.592,49 |
| ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO | -953.757,37 | 34.164,88 | -919.592,49 |

Los ajustes realizados en "Amortización del Inmovilizado" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, mencionado anteriormente. Del análisis de los impactos NIIF 6 se considera que el impacto no es significativo.

A continuación, se incluye la conciliación del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado cerrado a 30 de junio de 2020:

| | 30/06/2020- PGC | NIIF-2020 | 30/06/2020- NIIF |
|--|---------------------|------------|---------------------|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos | -953.757,37 | -34.164,88 | -919.592,49 |
| 2. Ajustes del resultado | 646.726,50 | -34.164,88 | 612.561,62 |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | 34.400,16 | -34.164,88 | 235,28 |
| g) Ingresos financieros (-) | -3,27 | | -3,27 |
| h) Gastos financieros (+) | 612.329,61 | | 612.329,61 |
| 3. Cambios en el capital corriente | -50.452,09 | | -50.452,09 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | -82.054,79 | | -82.054,79 |
| d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-) | 31.602,70 | | 31.602,70 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | -612.326,34 | | -612.326,34 |
| a) Pago de intereses (-) | -612.329,61 | | -612.329,61 |
| c) Cobro de intereses (+) | 3,27 | | 3,27 |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4) | -969.809,30 | | -969.809,30 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 6. Pagos por inversiones (-) | -753.802,70 | | -753.802,70 |
| c) Inmovilizado material | -52.849,20 | | -52.849,20 |
| d) Inversiones inmobiliarias | -550.953,50 | | -550.953,50 |
| e) Otros activos financieros | -150.000,00 | | -150.000,00 |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7) | -753.802,70 | | -753.802,70 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 5.160.176,45 | | 5.160.176,45 |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | 5.160.176,45 | | 5.160.176,45 |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ. | 1.070.256,92 | | 1.070.256,92 |
| a) Emisión | 1.588.803,04 | | 1.588.803,04 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | 1.080.000,00 | | 1.080.000,00 |
| 5. Otras deudas (+) | 508.803,04 | | 508.803,04 |
| b) Devolución y amortización de: | -518.546,12 | | -518.546,12 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-) | -12.742,25 | | -12.742,25 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) | -495.680,24 | | -495.680,24 |
| 5. Otras deudas (-) | -10.123,63 | | -10.123,63 |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11) | 6.230.433,37 | | 6.230.433,37 |
| D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | 0,00 | | 0,00 |
| E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D) | 4.506.821,37 | | 4.506.821,37 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 804.337,05 | | 804.337,05 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 5.311.158,42 | | 5.311.158,42 |
| Diferencia | 4.506.821,37 | | 4.506.821,37 |

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.2 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad Dominante.

2.3 Comparación de la información

Tal y como se indica en los apartados anteriores, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados cerrados a 30 de junio de 2021 se presentan de acuerdo con la normativa internacional NIIF-UE y las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021, cerradas a 31 de diciembre de 2021 se formularán siguiendo la misma normativa internacional y no siguiendo PGC o NOFCAC como en ejercicios previos al 2021.

Los saldos comparativos del ejercicio 2020 informados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, ya sean a 31 de diciembre de 2020 como a 30 de junio de 2020 han sido expresados con criterios de normativa internacional NIIF-UE.

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

2.4 Adopción de las NIIF

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados que, en su caso, han sido consideradas por el Grupo son:

(1) Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que se detallan a continuación:

| Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones | | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|---|---|
| Aprobadas para su uso en la Unión Europea | | |
| Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de Ref.-Fase 2 modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia - Fase 2 (publicada en agosto de 2020) | Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase). | 1 de enero de 2021 |
| Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual (publicada en mayo de 2020) | Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes. | 1 de enero 2022 |
| Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020) | La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados. | 1 de enero 2022 |
| Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020) | La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato. | 1 de enero 2022 |
| Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 (publicada en junio de 2020) | Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023. | 1 de enero de 2021 |
| No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea | | |
| Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos. Mejoras de rentas (publicada en marzo de 2021) | Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19. | 1 de abril de 2021 |

(2) Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones | | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|--|--|
| No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea | | |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 (publicada en mayo de 2020) | Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41. | 1 de enero 2022 |
| Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020) | Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes. | 1 de enero 2022 |
| Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables (publicada en febrero de 2021) | Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros. | 1 de enero 2023 |
| Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable (publicada en febrero de 2021) | Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable. | 1 de enero 2023 |
| Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción (publicada en mayo de 2021) | Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento. | 1 de enero 2023 |
| NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017 y en junio de 2020 las modificaciones) | Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros. | 1 de enero 2023 |

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.

- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

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

Vidas útiles del inmovilizado material

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

- 2. El Grupo dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 25,06 millones de euros (18,9 millones a 31 de diciembre de 2020). Ver Nota 13 de Patrimonio Neto donde se considera el patrimonio neto sumando el importe de los préstamos participativos que son considerados mayor valor del neto patrimonial a efectos de valoración.
- 3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
- 4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
- 5. La pandemia de coronavirus o COVID-19 no ha tenido un efecto relevante en el negocio, la situación financiera o los resultados de explotación del Grupo al 30 de junio de 2021 y, por lo tanto, no ha repercutido de forma significativa en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el semestre finalizado el 30 de junio de 2021, su evolución futura es impredecible.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. El Grupo ha recibido préstamos ICO por importe total de 475 miles de euros y ha solicitado carencia de un año para los préstamos, para mejorar la liquidez puntual de éste.

El Grupo acumuló pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha y salida a cotización de la Sociedad Dominante, pero con el actual plan de negocios se prevé que esta situación se revierta. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición en la mayoría de los inmuebles que posee. Las plusvalías se ven reflejadas en la información financiera en el presente ejercicio 2021 al pasar a informar con criterios NIIF-UE en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Grupo formulará sus primeras Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2021 aplicando normativa internacional NIIF-UE.

El Fondo de maniobra a fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es negativo, pero si no se consideran las deudas con partes vinculadas al Grupo, además de los intereses devengados a corto plazo por préstamos participativos a más de un año, el diferencial entre el activo y pasivo corriente es positivo y no negativo, hecho por el cual, no se estima que sea un hecho que pueda afectar de forma relevante al Grupo.

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

2.6 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, ya que todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año. No existen cambios en el perímetro de consolidación respecto el ejercicio anterior, a excepción de las nuevas sociedades constituidas en el presente ejercicio que son propiedad al 100% de la Sociedad Dominante del Grupo.

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

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

2.8 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto y operaciones del Grupo

El capital social y el resto de las partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dominante del Grupo. Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar e informar en las Notas sobre las diferentes partidas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

2.10 Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

El Fondo de maniobra del Grupo a 30 de junio de 2021 es negativo, pero si no se consideran las deudas con partes vinculadas al Grupo, además de los intereses devengados a corto plazo por préstamos participativos a más de un año, el diferencial entre el activo y pasivo corriente es positivo y no negativo, hecho por el cual, no se estima que sea un hecho que pueda afectar de forma relevante al Grupo y su futura viabilidad.

2.11 Estimación del valor razonable

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

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

Las inversiones inmobiliarias registradas por su valor razonable según tasaciones se consideran de Nivel 3.

2.12 Inmovilizado intangible

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

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

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

2.13 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

2.14 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación (desarrollos). Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

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

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

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

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

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

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

Se han realizado trabajos del Grupo para sus inversiones inmobiliarias por 195 miles de euros (0,00 euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

2.15 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones por pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso.

2.16 Arrendamientos

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

Al 30 de junio de 2021 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros, tampoco en el ejercicio anterior.

Arrendamientos operativos

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio consolidado conforme a su naturaleza, incrementando por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos 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 período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

2.17 Instrumentos financieros

2.17.1 Activos financieros o créditos y partidas a cobrar

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

Fianzas entregadas

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

2.17.2 Pasivos financieros o débitos y partidas a pagar

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

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

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

2.17.3 Instrumentos de patrimonio

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

2.18 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se han cumplido los compromisos finalizados el período de dos años.

2.19 Transacciones en moneda extranjera

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

2.20 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de formulación de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos de la transacción. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por percibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivos estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

2.21 Gastos de personal: compromisos por pensiones

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

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

En este sentido, al 30 de junio de 2021, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

2.22 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

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

2.23 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

2.24 Transacciones con partes vinculadas

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

2.25 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2021, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

2.26 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios en el primer semestre del presente ejercicio ni en el ejercicio anterior.

2.27 Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado

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

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

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

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

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

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

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

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2021 ha decidido traspasar el resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, que ascendió a 669.314,58 euros de pérdidas, según cuentas anuales individuales formuladas según criterio de PGC o Plan General Contable, a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información financiera por segmentos del Grupo incluida en esta Nota se presenta de acuerdo con los requisitos de desglose tal y como requiere la NIIF 8 Segmentos de operación. Dicha información se estructura, en primer lugar, siguiendo una distribución geográfica y, en segundo lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Toda la actividad de la empresa se genera en España, por lo que la información financiera presentada en los presentes estados financieros corresponde a actividad generada en el territorio español, por lo que, no es necesario facilitar mayor información respecto de la distribución geográfica.

El Grupo está en plena evolución y desarrollo de sus actividades, los ingresos actuales corresponden básicamente a los arrendamientos de inmuebles destinados a actividades gestionadas por centros geriátricos y a gastos vinculados a estos inmuebles alquilados y a otros en proceso de rehabilitación o bien a costes propiamente estructurales.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

El Grupo no opera con divisas habitualmente, tan solo puede ocurrir de forma totalmente esporádica.

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

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

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

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020, han sido los siguientes (en euros):

| Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado | Importe a 30/06/2021 |
|--|-----------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 426.085,51 |
| (+) Entradas | 2.000.634,45 |
| (-) Salidas | 0,00 |
| (+/-) Traspasos | -400.000,00 |
| SALDO FINAL BRUTO | 2.026.719,96 |

| Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado | Importe a 30/06/2021 |
|---|-----------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 4.347,49 |
| (+) Aumento dotaciones | 9.017,89 |
| (+) Aumento por adquisiciones o traspasos | 0,00 |
| (-) Salidas, bajas o traspasos | -7,00 |
| SALDO FINAL BRUTO | 13.358,38 |

| | |
|--|---------------------|
| VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado | 2.013.361,58 |
|--|---------------------|

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

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

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

A 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio anterior todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2021, ni a 31 de diciembre de 2020.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

En el apartado de anticipos de inmovilizado, se incluyen los anticipos para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias, pagados por las sociedades dependientes NPCAP 1, S.L.U y NPCAP 2, S.L.U, por importe de 900.000,00 euros y 1.100.000,00 euros respectivamente, en concepto de arras para la adquisición de los inmuebles. En el caso de NPCAP1 dicha compra se ha realizado en julio del 2021 Ver nota 20.

En el ejercicio anterior era VIV BUILDINGS 5, SL.U por importe de 400.000,00 euros en concepto de arras para la adquisición de un inmueble en enero del 2021.

El total del epígrafe de anticipos de inmovilizado por ejercicios asciende a 2.000.000,00 euros a 30 de junio de 2021 y a 400.000,00 euros a 31 de diciembre de 2020.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020, han sido los siguientes (en euros):

| Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS | Importe a 30/06/2021 |
|---|-----------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 24.720.000,00 |
| (+) Entradas | 11.583.217,39 |
| (+) Traspasos | 400.000,00 |
| (-) Salidas | 0,00 |
| (+) Variación valor razonable | 3.610.052,97 |
| SALDO FINAL BRUTO | 40.313.270,36 |

Los movimientos del ejercicio 2020 se muestran a continuación, reexpresados bajo criterios NIIF-UE, ver Nota 2.

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 todos los inmuebles que componen los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

Al 30 de junio de 2020 se han activado costes financieros por importe de 472 miles de euros, según el siguiente detalle por sociedades (en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no se activaron costes financieros):

| Sociedad propietaria | A 30/06/2021 |
|---------------------------|-------------------|
| REIT PIE DE LA CRUZE, SLU | 89.046,04 |
| REIT RIBERA, SLU | 196.210,53 |
| REIT VIRGEN, SLU | 116.808,78 |
| LEPANTO ALBERIQUE, SLU | 69.903,78 |
| TOTAL | 471.969,13 |

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el periodo de 6 meses revisado, ni en el ejercicio anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

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

| CONCEPTO | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| TERRENOS | 16.025.793,10 | 13.351.240,00 |
| CONSTRUCCIÓN | 24.287.477,26 | 11.368.760,00 |
| TOTAL | 40.313.270,36 | 24.720.000,00 |

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2020 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2021 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2021.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable en virtud de la aplicación de la NIC-40 se ha partido de las valoraciones de los inmuebles a 31 de diciembre de 2020, realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Colliers International).

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

Como se ha indicado anteriormente, la actualización a valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha realizado en base a la valoración por RICS (realizadas por un experto independiente) a 31 de diciembre de 2020, excepto para los siguientes inmuebles : los adquiridos durante el ejercicio 2021 (identificados con una (a) en el cuadro siguiente), para los que se ha utilizado la tasación obtenida a su adquisición; y los inmuebles de Lepanto 28 y Ribera 3 (identificados con la letra (b) en el cuadro siguiente) para los que, dada la importante inversión efectuada durante el ejercicio 2021, se ha procedido a obtener actualizada la valoración en base a RICS..

El epígrafe “Variación de valor de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio a 30 de junio de 2021 y asciende a 3.610.052,97 euros.

Los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2021 son, (en euros):

| Dirección | Fecha de adquisición | Sociedad propietaria | COSTE ADQUISICIÓN | | Total Coste Adquisición | Valor tasación |
|--|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| | | | Valor del terreno | Valor de la construcción | | |
| Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble) | 01/10/2018 | REIT PAMPLONA 59, SLU | 505.030,46 | 1.112.856,01 | 1.617.886,47 | 1.740.000,00 |
| Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble) | 05/10/2018 | REIT PIE DE LA CRUZE, SLU | 1.458.048,16 | 652.608,32 | 2.110.656,48 | 1.860.000,00 |
| Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble) | 15/02/2019 | LEPANTO ALBERIQUE, SLU | 684.553,00 | 1.215.418,60 | 1.899.971,60 | 1.800.000,00 (b) |
| Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble) | 13/03/2019 | LEPANTO ALBERIQUE, SLU | 592.283,97 | 1.195.313,02 | 1.787.596,99 | 2.020.000,00 |
| Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) | 18/06/2019 | REIT RIBERA, SLU | 3.713.285,78 | 3.114.012,67 | 6.827.298,45 | 6.720.000,00 (b) |
| Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble) | 30/05/2019 | REIT VIRGEN, SLU | 556.751,73 | 626.874,07 | 1.183.625,80 | 1.400.000,00 |
| Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble) | 30/05/2019 | REIT VIRGEN, SLU | 556.751,42 | 725.748,60 | 1.282.500,02 | 1.400.000,00 |
| Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble) | 16/10/2019 | REIT VIRGEN, SLU | 518.079,58 | 662.292,09 | 1.180.371,67 | 1.350.000,00 |
| Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn) | 18/11/2019 | VIV BUILDINGS 1, SLU | 308.079,06 | 545.477,04 | 853.556,10 | 1.430.000,00 |
| Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona) | 18/11/2019 | VIV BUILDINGS 1, SLU | 278.249,32 | 1.138.260,65 | 1.416.509,97 | 1.770.000,00 |
| Varsovia, 16 Barcelona | 18/11/2019 | VIV BUILDINGS 1, SLU | 485.857,07 | 459.134,94 | 944.992,01 | 1.720.000,00 |
| Varsovia, 18 Barcelona | 18/11/2019 | VIV BUILDINGS 1, SLU | 246.152,05 | 420.872,22 | 667.024,27 | |
| C/ Cavall de Mar, 25 Empuriabrava | 23/07/2020 | VIV BUILDINGS 3, SLU | 927.780,73 | 1.183.011,98 | 2.110.792,71 | 2.100.000,00 |
| Barcelona, 116 Gerona | 22/01/2021 | VIV BUILDINGS 4, SLU | 937.193,64 | 5.245.954,87 | 6.183.148,51 | 11.058.127,00 (a) |
| C/ Tordera, 2 Mataró | 18/06/2021 | VIV BUILDINGS 5, SLU | 613.298,41 | 3.467.196,67 | 4.080.495,08 | 3.945.143,36 (a) |
| TOTALES | | | 12.381.394,38 | 21.765.031,75 | 34.146.426,13 | 40.313.270,36 |

Excepto para los inmuebles indicados con la letra (a) en el cuadro anterior, las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A.).

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual.

Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

No se han producido bajas de inmuebles durante el primer semestre del ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

Los inmuebles propiedad de las sociedades REIT PAMPLONA 59, S.L.U., LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U., VIV BUILDINGS 1, S.L.U, VIV BUILDINGS 3, S.L.U y VIV BUILDINGS 5, S.L.U son los que actualmente se encuentran arrendados.

- a) Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 377.792,39 euros a 30 de junio de 2021 (388.119,40 euros a 31 de diciembre de 2020).
- c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 133.505,13 euros a 30 de junio de 2021 (208.071,68 euros a 31 de diciembre de 2020).
- d) Existen bienes ofrecidos como garantía real de préstamos hipotecarios (ver Nota 12), según el siguiente detalle:

| INMUEBLE HIPOTECADO | TOTAL EUROS |
|--|----------------------|
| Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble) | 800.000,00 |
| Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (*) | 4.190.000,00 |
| Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn) Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona) Varsovia, 16 Barcelona Varsovia, 18 Barcelona | 1.740.000,00 |
| Virgen, 24 Valencia (**) | 2.200.000,00 |
| Virgen, 26 Valencia (**) | 1.180.000,00 |
| Cavall de Mar, 25 Empuriabrava | 2.268.000,00 |
| C/ Tordera, 2 Mataró | 12.378.000,00 |
| TOTAL | 12.378.000,00 |

(*) Si bien el préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, el importe dispuesto a 30 de junio de 2021 es de 1,69 millones de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2020): Posteriormente, en fecha 22 de julio de 2021, se han dispuesto 970 miles de euros más. (Este préstamo se irá disponiendo contra certificaciones de obras).

(**) Si bien el préstamo total firmado es de 2,2 millones de euros, el importe dispuesto a 30 de junio de 2021 es de 700 mil euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2020): El tramo pendiente de 1.500 miles de euros se dispondrá en función de las certificaciones de obras.

El saldo pendiente a 30 de junio de 2021 por préstamos hipotecarios asciende a 7.719.132,54 euros a largo plazo (5.738.503,50 euros a 31 de diciembre de 2020) y a 497.576,39 euros a corto plazo (322.320,73 euros a 31 de diciembre de 2020).

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020, han sido los siguientes (en euros):

| Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE | Importe a 30/06/2021 |
|---|-------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 2.016,00 |
| (+) Entradas | 0,00 |
| (+) Entradas por fusión | 0,00 |
| (-) Salidas | 0,00 |
| SALDO FINAL BRUTO | 2.016,00 |

| Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE | Importe a 30/06/2021 |
|---|-----------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 0,00 |
| (+) Aumento dotaciones | 42,00 |
| (+) Aumento amortización acumulada por fusión | 0,00 |
| (+) Aumento por adquisiciones o traspasos | 7,00 |
| (-) Salidas, bajas o traspasos | 0,00 |
| SALDO FINAL BRUTO | 49,00 |

| | |
|--|-----------------|
| VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE | 1.967,00 |
|--|-----------------|

| Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE | Importe a 31/12/2020 |
|--|-----------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 1.680,00 |
| (+) Entradas | 336,00 |
| (+) Entradas por fusión | 0,00 |
| (-) Salidas | 0,00 |
| SALDO FINAL BRUTO | 2.016,00 |

| Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE | Importe a 31/12/2020 |
|---|-----------------------------|
| SALDO INICIAL BRUTO | 0,00 |
| (+) Aumento dotaciones | 0,00 |
| (+) Aumento amortización acumulada por fusión | 0,00 |
| (+) Aumento por adquisiciones o traspasos | 0,00 |
| (-) Salidas, bajas o traspasos | 0,00 |
| SALDO FINAL BRUTO | 0,00 |

| | |
|--|-----------------|
| VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE | 2.016,00 |
|--|-----------------|

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

10. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

El Grupo no tiene arrendamientos financieros como tales.

Arrendamientos operativos

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

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción. A 30 de junio de 2021, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

| | a 30.06.2021 (Euros) | a 31.12.2020 (Euros) |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hasta 1 año | 1.613.145,65 | 436.479,84 |
| Más de 1 año hasta 5 años | 8.001.377,65 | 1.773.998,71 |
| Más de 5 años | 9.379.731,28 | 5.192.695,31 |
| TOTAL | 18.994.254,59 | 7.403.173,86 |

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables. Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler. El Grupo no tiene gastos por arrendamientos operativos relevantes.

11. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

| | Activos financieros a largo plazo | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | Instrumentos del patrimonio | Valores representativos de deuda | Créditos / derivados / otros |
| | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | 0,00 | 0,00 | 706.000,00 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 0,00 | 0,00 | 83.475,52 |
| TOTAL | 0,00 | 0,00 | 789.475,52 |

Los activos a largo corresponden a Fianzas a largo plazo constituidas por el Grupo: los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables. Además, incluye tres imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT PAMPLONA) como prenda del préstamo hipotecario con vencimiento 2031; de 349.000 euros (REIT RIBERA) como prenda del préstamo hipotecario con vencimiento 14 de octubre de 2022; de 150.000 euros (REIT VIRGEN) como prenda del préstamo hipotecario firmado en febrero de 2020 con vencimiento a 5 años; de 128.000 euros (VIV BUILDINGS 3) como prenda del préstamo hipotecario firmado en 23 de julio de 2020 con vencimiento en el ejercicio 2035.

| | Activos financieros a corto plazo | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | Instrumentos del patrimonio | Valores representativos de deuda | Créditos / derivados / otros |
| | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 0,00 | 0,00 | 306.184,68 |
| TOTAL | 0,00 | 0,00 | 306.184,68 |

| | Activos financieros a largo plazo | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | Instrumentos del patrimonio | Valores representativos de deuda | Créditos / derivados / otros |
| | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento | 0,00 | 0,00 | 714.950,00 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 0,00 | 0,00 | 4.152,08 |
| TOTAL | 0,00 | 0,00 | 719.102,08 |

| | Activos financieros a corto plazo | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | Instrumentos del patrimonio | Valores representativos de deuda | Créditos / derivados / otros |
| | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 0,00 | 0,00 | 351.910,73 |
| TOTAL | 0,00 | 0,00 | 351.910,73 |

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

El importe de la tesorería asciende a 908.257,82 euros a 30 de junio de 2021 (4.281.012,03 euros a 31 de diciembre de 2020).

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros, es el siguiente:

| | Pasivos financieros a largo plazo | | |
|---|-----------------------------------|--|---------------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados / Otros |
| | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 |
| Débitos y partidas a pagar | 8.078.021,43 | 0,00 | 25.078.810,50 |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.- Mantenidos para negociar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2.- Otros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados de cobertura | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 8.078.021,43 | 0,00 | 25.078.810,50 |

| | Pasivos financieros a corto plazo | | |
|---|-----------------------------------|--|---------------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados / Otros |
| | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 | Importe 30/06/2021 |
| Débitos y partidas a pagar | 497.576,39 | 0,00 | 4.525.239,49 |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.- Mantenidos para negociar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2.- Otros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados de cobertura | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 497.576,39 | 0,00 | 4.525.239,49 |

| | Pasivos financieros a largo plazo | | |
|----------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados / Otros |
| | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 |
| Débitos y partidas a pagar | 6.110.684,76 | 0,00 | 18.959.800,00 |
| TOTAL | 6.110.684,76 | 0,00 | 18.959.800,00 |

| | Pasivos financieros a corto plazo | | |
|----------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados / Otros |
| | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 | Importe 31/12/2020 |
| Débitos y partidas a pagar | 322.320,73 | 0,00 | 2.082.195,82 |
| TOTAL | 322.320,73 | 0,00 | 2.082.195,82 |

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

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

Existen fianzas recibidas a largo plazo por importe de 17.700 euros (97.700 euros en el ejercicio anterior).

Existen fianzas a corto plazo por importe de 127.936,00 euros (7.700 euros a 31 de diciembre de 2020)

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

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

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Más de 5 | TOTAL |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 497.576,39 | 1.068.963,72 | 1.128.550,42 | 1.068.470,77 | 725.437,69 | 4.086.598,83 | 8.575.597,82 |
| Acreedores por arrendamiento financiero | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otras deudas | 2.309.119,57 | 902.500,00 | 14.436.600,00 | 3.683.975,00 | 6.038.035,50 | 17.700,00 | 27.387.930,07 |
| Deudas con empresas vinculadas | 1.540.656,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.540.656,97 |
| Acreedores comerciales no corrientes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | | | | | | |
| Proveedores | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otros acreedores | 675.462,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 675.462,95 |
| Deuda con características especiales | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 5.022.815,88 | 1.971.463,72 | 15.565.150,42 | 4.752.445,77 | 6.763.473,19 | 4.104.298,83 | 38.179.647,81 |

Para las otras deudas que corresponden a las fianzas por arrendamientos, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años.

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 2,25% y un 2,75% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo. Para los préstamos ICO firmados durante el ejercicio 2020 el tipo de interés oscila entre un 1,5% y un 2,50%.

El Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que son préstamos participativos todos los que tienen vencimiento a largo plazo, según el siguiente detalle:

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

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 26/03/2019 | |
| PRESTAMISTA | ROI 360 PIE CRUZ 14 LP | |
| LIMITE | 2.250.000 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 05/10/2023 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 2.244.600,00 | 2.244.600,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 490.224,15 | 490.224,15 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 89.046,04 | 89.046,04 |

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

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

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|-------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 26/03/2019 (a) | |
| PRESTAMISTA | ROI360 PAMPLONA LTD | |
| LIMITE | 1.662.500,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 01/04/2022 (b) | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 902.500,00 | 902.500,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 115.819,28 | 115.819,28 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 26.852,45 | 26.852,45 |

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

(b) El préstamo tiene un vencimiento aplazable 6 meses más, por tanto, se considera un pasivo a largo plazo.

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 12/01/2020 | |
| PRESTAMISTA | ROI360 RIBERA LP | |
| LIMITE | 5.952.000,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 18/06/2024 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 5.952.000,00 | 5.952.000,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 725.912,56 | 725.912,56 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 177.092,39 | 177.092,39 |

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

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 18/03/2019 | |
| PRESTAMISTA | ROI360 LEP 28 ALB 10 LP | |
| LIMITE | 2.544.000,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 15/03/2024 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 2.544.000,00 | 2.544.000,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 355.261,09 | 355.261,09 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 75.692,69 | 75.692,69 |

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

Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 12/01/2020 | |
| PRESTAMISTA | ROI360 VIRGEN 24 28 LP | |
| LIMITE | 3.696.000,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 16/10/2024 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 3.696.000,00 | 3.696.000,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 438.343,78 | 438.343,78 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 109.968,62 | 109.968,62 |

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

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

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 12/01/2020 | |
| PRESTAMISTA | ROI 360 VOSTRA YR 1 LTD | |
| LIMITE | 2.400.000,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 11/11/2024 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 2.340.000,00 | 2.340.000,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 394,55 | 394,55 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 69.623,01 | 69.623,01 |

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

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

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|--|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 26/12/2020 | |
| PRESTAMISTA | ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P. | |
| LIMITE | 1.344.000,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 18/11/2024 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 1.343.975,00 | 1.343.975,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 11.984,20 | 11.984,20 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 39.503,38 | 39.503,38 |

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 26/12/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/01/2021.

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

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|---|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 30/06/2021 | |
| PRESTAMISTA | ROI 360 RADISSON 1 L.P. | |
| LIMITE | 4.007.040,00 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 8% + catch up + variable 80% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 18/06/2026 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 4.007.040,00 | 4.007.040,00 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 13.176,12 | 13.176,12 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 13.176,12 | 13.176,12 |

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 30/06/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/06/2021.

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

| Préstamos a largo plazo | | TOTAL |
|------------------------------|---|---------------------|
| FECHA FORMALIZACIÓN: | 01/03/2021 | |
| PRESTAMISTA | ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P. | |
| LIMITE | 2.030.995,50 | |
| TIPO INTERÉS | fijo 8% + catch up + variable 80% del beneficio neto del proyecto | |
| VENCIMIENTO | 22/01/2026 | |
| SALDO A LARGO PLAZO | 2.030.995,50 | 2.030.995,50 |
| SALDO A CORTO PLAZO | 35.178,99 | 35.178,99 |
| INTERESES EJERCICIO 30/06/21 | 63.193,40 | 63.193,40 |

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 01/03/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 01/02/2021.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

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

Con fecha 28 de abril de 2020 se procedió a ampliar el capital por importe de 449.808 euros, fijando el capital social en la cuantía de 950.000 euros. Estas acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 4.273.176,45 euros.

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

Por tanto, el capital social a 30 de junio de 2021 asciende a un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

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

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 8 de julio de 2021 en el BME Growth.

13.2 Prima de emisión

Tras las sucesivas ampliaciones de capital de la sociedad dominante se ha generado una prima de emisión de 180.565,45 euros.

13.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| | Euros | |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| | 30/06/2021 | 31/12/2020 (*) |
| OTRAS RESERVAS | 132.152,92 | 18.940,47 |
| TOTAL RESERVAS | 132.152,92 | 18.940,47 |

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

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2021, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Dividendos

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

13.4 Acciones propias

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

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

| | NÚMERO DE ACCIONES | EUROS |
|---|--------------------|-------------------|
| SALDO A 1 DE ENERO DE 2020 | 0 | 0,00 |
| ADICIONES - 8 de julio 2020 | 19.884 | 208.782,00 |
| RETIROS | 0 | 0,00 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 | 19.884 | 208.782,00 |
| SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021 | 19.884 | 208.782,00 |
| ADICIONES | 0 | 0,00 |
| RETIROS | -156 | -1.638,00 |
| SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021 | 19.728 | 207.144,00 |

Se trata de operaciones poco representativas. A 30 de junio de 2021 las acciones representan un 2,08% del capital social.

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

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

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.5 y 12, ascienden según el siguiente detalle a (en euros):

| | 30/06/2020 | 31/12/2020 (*) |
|--|----------------------|----------------------|
| TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE | 6.799.708,72 | 3.587.123,48 |
| PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS | 25.061.110,50 | 18.662.100,00 |
| TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS | 31.860.819,22 | 22.249.223,48 |

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

13.6 Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

| Descripción | Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 | Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (*) |
|---|---|--|
| | Beneficio neto (euros) | 3.098.220,26 |
| Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones) | 950.000 | 950.000 |
| Número medio de acciones propias en cartera (acciones) | 19.830 | 0 |
| Ganancias básicas y diluidas por acción (euros) | 3,33 | -0,97 |

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

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de estos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

14. MONEDA EXTRANJERA

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

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente (en euros):

| | A 30/06/2021 | | A 31/12/2020 | |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | DEUDORES | ACREEDORES | DEUDORES | ACREEDORES |
| POR IVA | 648.261,68 | 19.258,22 | 615.122,64 | |
| RETENCIONES IMP. SOC. | 13.039,37 | | 3.741,74 | |
| IRPF + SEG. SOCIAL | | 42.180,25 | | 52.518,45 |
| TOTAL | 661.301,05 | 61.438,47 | 618.864,38 | 52.518,45 |

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en los 6 primeros meses del ejercicio 2021 (ni en el cierre del ejercicio 2020) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

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

La Sociedad Dominante en el año 2018 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2018. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de los presentes estados financieros a 30 de junio de 2021 el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 24.

15.5 Bases Imponibles Negativas

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

15.6 Otra información

No existen otros datos relevantes a revelar.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

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

c. Gastos de personal y plantilla media

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| SUELDOS Y SALARIOS | 131.588,90 | 90.031,48 |
| SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA | 27.125,94 | 25.575,73 |
| TOTAL | 158.714,84 | 115.607,21 |

La plantilla media a 30 de junio de 2021 y del ejercicio 2020 (a 30 de junio de 2020) es:

| Categorías y niveles | 30/06/2021 | | 30/06/2020 | |
|----------------------|------------|----------|-------------|----------|
| | Mujer | Hombre | Mujer | Hombre |
| Administradores | 0 | 4 | 0 | 1 |
| Otro personal | 2 | 2 | 2,83 | 2 |
| Total | 2 | 6 | 2,83 | 3 |

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2021 han tenido lugar los siguientes hechos posteriores:

1. En fecha 22 de julio de 2021 la sociedad dependiente LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U ha suscrito un contrato de arrendamiento por un periodo de 5 años de obligado cumplimiento con la firma LÍBERE HOSPITALITY, SL para operar con uso turístico el inmueble situado en C/Lepanto (Valencia).
La renta anual contractual será de un mínimo fijo y adicionalmente un 37% de los ingresos brutos derivados de la explotación de la actividad turística a que se destina el Inmueble una vez deducida la Renta Mínima Garantizada. Las rentas (fijo más variable) se estiman en un rango de 100.000 a 124.000 euros anuales.
Así mismo, esta misma sociedad, con fecha 6 de agosto de 2021 firmó un préstamo hipotecario sobre el edificio de Alberique, 10 de Valencia por 760.000 Euros con Bankinter.
2. Con fecha 12 de julio de 2021 la sociedad dependiente NPCAP 1, SLU ha adquirido un hotel en Mallorca por 9.0000.000 Euros con un préstamo hipotecario concedido por CAIXABANK de 4.595.000 Euros.
En la misma fecha ha suscrito un contrato de arrendamiento con Cesgarden, SL por 25 años de los cuales 15 son de obligado cumplimiento.
3. Con fecha 14 de septiembre de 2021 causa baja voluntaria la directora general de la Sociedad Dominante.
4. Con fecha 30 de septiembre de 2021 la sociedad dependiente VIV BUILDINGS 4, SLU ha firmado sendos préstamos hipotecarios por 1.100.000 Euros cada uno de ellos con Bankinter e ICF (“Institut Català de Finances”)
5. Nueva disposición en julio de 2021 del préstamo hipotecario de REIT Ribera por 970 miles de euros.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
- INVEST 360 LTD
- ROI 360 LLC
- RON LAOR LTD

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

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

La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.

La sociedad RON LAOR LTD también es vinculada porque pertenece a uno de los accionistas, su participación es del 1,79%, pero forma parte del equipo gestor de Invest 360.

Saldos con partes vinculadas

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

| | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| SALDOS DEUDORES | 1.200,00 | 484,00 |
| DEUDAS CON VINCULADAS A CORTO PLAZO | 1.540.656,97 | 0,00 |

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|------------------------|------------|------------|
| INT. DEVENGADOS EN P&G | 5.383,97 | 7.677,76 |

El detalle de "Deudas con entidades vinculadas a corto plazo" entre la Sociedad Dominante o entidades de su Grupo, y las partes vinculadas a corto plazo es:

| EMPRESA | PRINCIPAL | INTERESES | TOTAL PENDIENTE |
|----------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| ROI 360 LLC | 300.000,00 | 1.052,05 | 301.052,05 |
| INVEST 360 LTD | 997.313,00 | 3.497,43 | 1.000.810,43 |
| RON LOAR LTD | 107.660,00 | 377,55 | 108.037,55 |
| ROI 360 LTD | 130.300,00 | 456,94 | 130.756,94 |
| TOTAL | 1.535.273,00 | 5.383,97 | 1.540.656,97 |

Los préstamos a corto plazo con entidades vinculadas tienen vencimiento el 15 de diciembre de 2021, excepto con RON LAOR Ltd. que vence el 30/07/2021, y devengan un interés anual del 8%.

Contratos de Corporate Management Fee

Durante el ejercicio 2019 y 2020 se formalizaron cinco contratos en concepto de *Corporate Management Fee* por los servicios prestados por la Sociedad Dominante por los gastos incurridos en la incorporación del Grupo en el MAB, y adicionalmente servicios de gestión corporativa y Administración con las siguientes SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). Durante 2021 Nextpoint Capital Socimi SA ha formalizado 2 contratos más de "Corporate Management Fee" con las filiales VIV BUILDINGS, 4, SL, y VIV BUILDINGS, 5, S.L. No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.

El importe de los ingresos facturados por parte de la Sociedad Dominante en el periodo de 6 meses del presente ejercicio, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 126.730,47 euros, de los cuales se han reconocido 58.803,54 a 30 de junio de 2021, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores (65.277,08 euros a 31 de diciembre de 2020). El importe restante, no reconocido a 30 de junio de 2021, asciende a 244.827,80 euros (176.900,87 euros a 31 de diciembre de 2020), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, hasta el ejercicio 2022:

| | a 30/06/2021 (euros) | 2020 (en euros) |
|-----------------------|----------------------|-----------------|
| Importe devengado | 58.803,54 | 65.277,08 |
| Importe facturado | 126.730,47 | 104.377,03 |
| Importe periodificado | 244.827,80 | 176.900,87 |

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

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

Las transacciones entre Value y las Sociedades Dependientes en ejercicios anteriores y hasta 30 de junio de 2021 se corresponden con los contratos denominados “project management agreements” para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento en la inversión en activos inmobiliarios

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

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 140.556,00 euros a 30 de junio de 2021. A 31 de diciembre de 2020 fueron 274.417,16 euros.

Otros

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

No existe personal de alta dirección distinto del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de la directora general.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración ni en el presente ejercicio ni en el anterior. La retribución de la alta dirección hasta el 30 de junio de 2021 ha ascendido a 103.372,98 euros (51.361,12 euros en el periodo de los seis primeros meses del ejercicio 2020).

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

| Cifra de negocios por categoría de actividades | | | |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Descripción de la actividad | CNAE | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
| Alquiler de bienes inmuebles | 682 | 379.383,11 | 170.020,25 |
| Total actividades | | 379.383,11 | 170.020,25 |

| Cifra de negocios por mercados geográficos | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
| Mercado Nacional | 379.383,11 | 170.020,25 |
| Resto UE | 0,00 | 0,00 |
| Resto del mundo (EEUU) | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 379.383,11 | 170.020,25 |

23. OTRA INFORMACIÓN

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La Sociedad Dominante designó a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la revisión de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021 ascienden a 11.900 euros. Los honorarios devengados por la auditoría de las cuentas anuales, del ejercicio 2020, consolidadas e individuales, de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes, ascendieron 45.200 euros. AUREN no ha prestado otros servicios relacionados con la auditoría durante el periodo revisado a la Sociedad Dominante (sí que los prestó en el ejercicio anterior por importe de 23.350 euros). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2021 a todas las sociedades del Grupo han ascendido a 33.744,00 euros (76.471,56 euros en el ejercicio 2020).

Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados.

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

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

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

| | | |
|----|---|--|
| f) | Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | Ver Nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria |
| g) | Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley | Ver constitución Sociedades Dependientes en Nota 1 de la presente memoria |
| h) | Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada | <p>Ver Nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria</p> <p>Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades REIT PAMPLONA 59, S.L.U., LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U, VIV BUILDINGS 1, S.L.U, VIV BUILDINGS 3, S.L.U y VIV BUILDINGS 5, S.L.U. Con fecha posterior al cierre intermedio y a fecha de formulación, también se producen rentas en las sociedades VIV BUILDINGS 4, S.L.U y NP CAP1, S.L.U.</p> |
| i) | Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas | N/A |

En Barcelona, a 26 de octubre de 2021, quedan formulados los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021, que se componen de 54 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

D. Omer Rabinovitz
(Presidente)



D. Liron Sason
(Vocal)



D. Nir Tuvia Goldberg
(Vocal)



D. Ofer Lior
(Vocal)





**NEXTPOINT CAPITAL
SOCIMI, S.A.**

Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias
de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
con comparativos a 30 de junio de 2020

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL

| Activo | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 53.180,58 | 54.621,89 |
| I. Inmovilizado intangible | 1.967,00 | 1.680,00 |
| 5. Aplicaciones Informáticas | 1.967,00 | 1.680,00 |
| II. Inmovilizado material | 11.125,58 | 18.853,89 |
| 2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat. | 11.125,58 | 18.853,89 |
| IV. Inversiones en emp. del grupo y asoc. a l/p | 36.000,00 | 30.000,00 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | 36.000,00 | 30.000,00 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo | 4.088,00 | 4.088,00 |
| 5. Otros activos financieros | 4.088,00 | 4.088,00 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 6.194.508,74 | 5.488.659,53 |
| III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar | 251.532,98 | 49.884,95 |
| 1. Clientes por ventas y prest. servicios | 147.438,50 | 14.939,29 |
| b) Cites. por ventas y prest. servicios CP | 147.438,50 | 14.939,29 |
| 3. Deudores varios | 12.675,47 | 25.271,60 |
| 6. Otros créditos con las administraciones públicas | 91.419,01 | 9.674,06 |
| IV. Inversiones en emp. del grupo y asoc. a c/p | 5.778.769,21 | 749.697,74 |
| 2. Créditos a empresas | 5.778.769,21 | 749.697,74 |
| VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes | 164.206,55 | 4.689.076,84 |
| 1. Tesorería | 164.206,55 | 4.689.076,84 |
| TOTAL ACTIVO (A+B) | 6.247.689,32 | 5.543.281,42 |

| Patrimonio Neto y Pasivo | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| A) PATRIMONIO NETO | 4.075.776,36 | 4.993.242,74 |
| A-1) Fondos propios | 4.075.776,36 | 4.993.242,74 |
| I. Capital | 5.042.611,00 | 5.042.611,00 |
| 1. Capital escriturado | 5.042.611,00 | 5.042.611,00 |
| II. Prima de emisión | 180.565,45 | 180.565,45 |
| III. Reservas | -1.326,39 | -1.174,31 |
| 1. Legal y estatutarias | 0,00 | 0,00 |
| 2. Otras reservas | -1.326,39 | -1.174,31 |
| IV. (Acciones y particip. en patrim. propias) | -207.144,00 | 0,00 |
| V. Resultados de ejercicios anteriores | -673.573,23 | -4.258,65 |
| 2. (Resultados negativos de ejerc. ant.) | -673.573,23 | -4.258,65 |
| VI. Resultado del ejercicio | -265.356,47 | -224.500,75 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 358.888,89 | 358.888,89 |
| II. Deudas a largo plazo | 358.888,89 | 358.888,89 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 358.888,89 | 358.888,89 |
| 5. Otros pasivos financieros | 0,00 | 0,00 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 1.813.024,07 | 191.149,79 |
| III. Deudas a corto plazo | 13.173,80 | 21.301,97 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | 21.111,11 | 21.111,11 |
| 5. Otros pasivos financieros | -7.937,31 | 190,86 |
| IV. Deudas con emp. del grupo y asoc. a corto plazo | 1.540.656,97 | 0,00 |
| V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar | 14.365,50 | 49.069,24 |
| 1. Proveedores | -12.192,10 | 32.695,19 |
| b) Proveedores a corto plazo | -12.192,10 | 32.695,19 |
| 4. Remuneraciones pendientes | -24,25 | -24,25 |
| 6. Otras deudas con las Admin. Públicas | 26.581,85 | 16.398,30 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo | 244.827,80 | 120.778,58 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) | 6.247.689,32 | 5.543.281,42 |

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS SOCIEDAD INDIVIDUAL

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 283.153,54 | 29.272,68 |
| b) Prestaciones de servicios | 283.153,54 | 29.272,68 |
| 5. Otros ingresos de explotación | 0,00 | 0,00 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr. | 0,00 | 0,00 |
| 6. Gastos de personal | -158.714,84 | -115.607,21 |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | -131.588,90 | -90.031,48 |
| b) Cargas Sociales | -27.125,94 | -25.575,73 |
| 7. Otros gastos de explotación | -422.786,21 | -149.222,55 |
| a) Servicios exteriores | -422.333,94 | -149.222,55 |
| b) Tributos | -452,27 | 0,00 |
| 8. Amortización del inmovilizado | -9.059,89 | 0,00 |
| 12. Otros Resultados | 0,00 | 0,34 |
| A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN | -307.407,40 | -235.556,74 |
| 14. Ingresos financieros | 51.925,77 | 16.427,05 |
| c) Con partes vinculadas | 51.925,77 | 16.427,05 |
| 15. Gastos financieros | -10.053,84 | -5.371,06 |
| b) Por deudas con terceros | -4.669,87 | -290,27 |
| c) Con partes vinculadas | -5.383,97 | -5.080,79 |
| 17. Diferencias de cambio | 179,00 | 0,00 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO | 42.050,93 | 11.055,99 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | -265.356,47 | -224.500,75 |
| A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS | -265.356,47 | -224.500,75 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | 0,00 | 0,00 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO | -265.356,47 | -224.500,75 |

REVISIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

El Consejo de Administración en su sesión del 3 de septiembre aprobó por unanimidad unas nuevas previsiones para el año 2021 tal como publicó la Sociedad el 10 de septiembre de 2021 como información privilegiada.

A continuación, se presenta a efectos comparativos una tabla indicando dicha previsión para el año 2021 y las cifras de la cuenta de resultados de los estados financieros consolidados de la Sociedad del periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2021 (el cual ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor) así como su grado de cumplimiento.

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Euros) | Previsión 2021 (*) | Cuentas a 30 06 2021 (**) | Grado de cumplimiento |
|--|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Importe Neto de la Cifra de Negocios | 1.196.861 | 379.383 | 31,70% |
| Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado | 0 | 195.600 | |
| Gastos de personal | -350.034 | -158.715 | 45,34% |
| Otros gastos de explotación | -794.468 | -616.683 | 77,62% |
| Amortización del inmovilizado | -230.878 | -9.060 | 3,92% |
| Variación de valor de las inversiones inmobiliarias | 0 | 3.610.053 | |
| Otros resultados | 0 | -4.500 | |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | -178.518 | 3.396.078 | 1902,37% |
| Ingresos Financieros | 0 | 5.668 | |
| Gastos financieros | -2.123.148 | -775.674 | 36,53% |
| Diferencias de cambio | 0 | 179 | |
| Incorporación al activo de gastos financieros | 0 | 471.969 | |
| RESULTADO FINANCIERO | -2.123.148 | -297.858 | 14,03% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | -2.301.666 | 3.098.220 | 134,61% |
| Impuesto sobre beneficios | 0 | 0 | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | -2.301.666 | 3.098.220 | 134,61% |

(*) Bajo PGC

(**) Bajo IFRS

La Sociedad, según acuerdo del Consejo de Administración del pasado día 26 de octubre, pasa a formular los estados financieros conforme a "Normas

Internacionales de Información Financiera (IFRS), lo que afecta a la comparabilidad de algunas de las partidas.

La Sociedad considera que los ingresos del segundo semestre serán superiores al primero debido a la incorporación en el Grupo consolidado de las rentas generadas por dos nuevos activos ya en rentabilidad desde el día de la adquisición, así como la entrada en explotación, tras la finalización de las obras de rehabilitación, del inmueble de Lepanto 28, Valencia.

En cuanto a los gastos de explotación, en el primer semestre de 2021 se han incurrido en honorarios por el estudio y análisis de nuevas inversiones, Due Diligences y tasaciones principalmente.

La variación de valor de las inversiones inmobiliarias surge con la formulación de los estados financieros conforme a IFRS, con lo que no había sido previsto. Del mismo modo, por este cambio a IFRS la amortización de los inmuebles en explotación se reduce.

El resultado financiero está alineado con las previsiones iniciales, si bien se han activado como más valor de las inversiones inmobiliarias los gastos financieros de aquellos proyectos que están en transformación.

A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, tras analizar el grado de cumplimiento de las previsiones, considera que no resulta necesaria su actualización.