

Informe de Revisión Limitada

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 31 de enero de 2024

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 31 de enero de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado intermedio de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios intermedios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas 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. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A., al 31 de enero de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity"

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

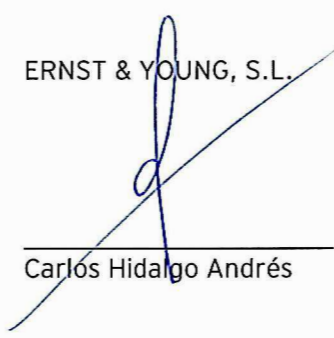
ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/10947

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

ERNST & YOUNG, S.L.



Carlos Hidalgo Andrés

30 de mayo de 2024

Techo Hogar SOCIMI S.A.

Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado a 31 de enero de 2024 (anteriormente denominada Techo Hogar SOCIMI S.L.)

BALANCE INTERMEDIO A 31 DE ENERO DE 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.01.2024 (*)	31.07.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		21.114.386,64	13.309.846,89
Inmovilizado material	Nota 5.1	82.035,24	40.293,39
Equipos Informáticos		2.578,86	2.984,76
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material		79.456,38	37.308,63
Inversiones inmobiliarias	Nota 5.2	20.964.572,36	13.206.533,58
Terrenos		12.854.406,98	8.445.073,28
Construcciones		7.100.959,38	4.761.460,30
Inversiones inmobiliarias en curso		1.009.206,00	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	67.779,04	63.019,92
Otros activos financieros		67.779,04	63.019,92
ACTIVO CORRIENTE		7.554.049,16	3.222.038,03
Existencias	Nota 8	425.670,00	75.200,00
Anticipos a proveedores		425.670,00	75.200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		35.767,30	18.836,03
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7	14.699,04	2.918,18
Deudores varios	Nota 7	-	1.592,39
Otros créditos con las administraciones públicas	Nota 13.1	21.068,26	14.325,46
Periodificaciones a corto plazo	Nota 9	6.208,50	8.047,41
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	7.086.403,36	3.119.954,59
Bancos		7.086.403,36	3.119.954,59
TOTAL ACTIVO		28.668.435,80	16.531.884,92

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024.

(*) Datos no auditados

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials or marks below it.

BALANCE INTERMEDIO A 31 DE ENERO DE 2024

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.01.2024 (*)	31.07.2023
PATRIMONIO NETO		28.538.131,71	16.453.288,83
Fondos Propios		28.538.131,71	16.453.288,83
Capital	Nota 12.1	28.396.500,00	16.478.500,00
Capital escriturado		28.396.500,00	16.478.500,00
Reservas	Nota 12.2	(401,20)	(401,20)
Otras reservas		(401,20)	(401,20)
Otras aportaciones de socios		16.131,40	16.131,40
Resultado del ejercicio		166.842,88	(4.894,21)
Resultado de ejercicios anteriores	Nota 12.2	(40.941,37)	(36.047,16)
PASIVO NO CORRIENTE		101.550,00	63.075,00
Deudas a largo plazo		101.550,00	63.075,00
Otros pasivos financieros	Nota 11	101.550,00	63.075,00
PASIVO CORRIENTE		28.754,09	15.521,09
Deudas a corto plazo		170,98	170,98
Otras deudas a corto plazo	Nota 11.1.2	170,98	170,98
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11.1.2	-	3.036,46
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.583,11	12.313,65
Acreeedores varios	Nota 11.1.2	17.116,08	891,29
Otras deudas con las Admin. Públicas	Nota 13.1	11.467,03	11.422,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.668.435,80	16.531.884,92

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024.

(*) Datos no auditados

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA A 31 DE ENERO DE 2024

(Expresado en euros)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31.01.2024(*)	31.01.2023(*)
Importe neto de la cifra de negocios		521.532,67	21.000,34
Prestaciones de servicios	Nota 14.1	521.532,67	21.000,34
Aprovisionamientos		(17.735,36)	(1.551,83)
Consumo de mercaderías	Nota 14.2	(17.735,36)	(1.551,83)
Gasto de personal		(79.702,70)	(6.923,54)
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 14.3	(59.340,92)	(3.830,95)
Cargas sociales	Nota 14.3	(20.361,78)	(3.092,59)
Otros gastos de explotación		(249.761,74)	(47.750,15)
Servicios exteriores	Nota 14.4	(238.085,92)	(47.750,15)
Tributos	Nota 14.4	(8.463,77)	-
Otros gastos de gestión corriente	Nota 14.4	(3.212,05)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(62.639,27)	(4.456,97)
Otros gastos e ingresos	Nota 14.5	6.312,56	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		118.006,16	(39.682,15)
Ingresos financieros	Nota 14.6	48.836,72	-
RESULTADO FINANCIERO		48.836,72	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		166.842,88	(39.682,15)
Impuesto sobre beneficios	Nota 14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		166.842,88	(39.682,15)

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024.

(*) Datos no auditados

[Handwritten signatures and initials]

3

**ESTADO DE CAMBIOS INTERMEDIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 31 DE ENERO
DE 2024**

(Expresado en euros)

A. ESTADO INTERMEDIO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	31.01.2024(*)	31.01.2023(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	Nota 3	166.842,88	(39.682,15)
Total ingresos y gastos reconocidos directamente en el PN (II)		-	-
Total transferencias a la cuenta de PYG (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		166.842,88	(39.682,15)

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024.

(*) Datos no auditados

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS INTERMEDIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS INTERMEDIOS EN EL PATRIMONIO NETO						
	Capital Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO INICIAL, 1 de agosto 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(15.898,98)	16.131,40	(17.316,96)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(39.682,15)	-	(39.682,15)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	8.334.000,00	-	-	-	-	8.334.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(15.898,98)	15.898,98	-	-
SALDO, 31 de enero de 2023 (*)	8.337.000,00	(401,20)	(36.047,16)	(39.682,15)	16.131,40	8.277.000,89
SALDO INICIAL, 1 de febrero de 2023 (*)	8.337.000,00	(401,20)	(36.047,16)	(39.682,15)	16.131,40	8.277.000,89
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.894,21)	-	(4.894,21)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	8.141.500,00	-	-	-	-	8.141.500,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	39.682,15	-	39.682,15
SALDO, 31 de julio de 2023	16.478.500,00	(401,20)	(36.047,16)	(4.894,21)	16.131,40	16.453.288,83
SALDO, FINAL al 1 de agosto de 2023	16.478.500,00	(401,20)	(36.047,16)	(4.894,21)	16.131,40	16.453.288,83
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	166.842,88	-	166.842,88
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital (Nota 12)	11.918.000,00	-	-	-	-	11.918.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(4.894,21)	4.894,21	-	-
SALDO, FINAL al 31 de enero de 2024 (*)	28.396.500,00	(401,20)	(40.941,37)	166.842,88	16.131,40	28.538.131,71

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024. (*) Saldo no auditado

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE ENERO DE 2024

(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	31.01.2024(*)	31.01.2023 (*)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		166.842,88	(39.682,15)
2. Ajustes del resultado		7.489,99	4.456,97
a) amortización del inmovilizado	Nota 6	62.639,27	4.456,97
b) correcciones valorativas por deterioro		-	-
g) ingresos financieros (-)		(48.836,72)	-
h) gastos financieros +		(6.312,56)	-
3. Cambios en el capital corriente		(350.092,90)	(895.939,03)
a) existencias		-	-
b) deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(368.201,27)	(69.361,07)
c) otros activos corrientes	Nota 8	1.838,91	-
d) acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	16.269,46	(826.577,96)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		55.149,28	-
a) pagos de intereses (-)		6.312,56	-
c) cobros de intereses +		48.836,72	-
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación		(120.610,75)	(931.164,21)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(8.057.482,58)	(3.330.691,24)
c) Inmovilizado material	Nota 6	(45.368,35)	(10.811,85)
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(8.007.355,11)	(3.319.879,39)
e) otros activos financieros	Nota 8	(4.759,12)	-
7. Cobros por desinversiones (+)		190.646,24	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(7.866.836,34)	(3.330.691,24)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		11.918.000,00	8.334.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 13	11.918.000,00	8.334.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	-
Cambio en las reservas.		-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		35.895,86	-
a) Emisión			
1. Obligaciones y valores similares(+)	Nota 12	38.932,32	-
2. Deudas con entidades de crédito(+)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	Nota 12	-	-
b) devoluciones y amortización de			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 12	-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(3.036,46)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		11.953.895,86	8.334.000,00
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.966.448,77	4.072.144,55
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 11	3.119.954,59	438.465,90
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	7.086.403,36	4.510.610,45
DIFERENCIA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO		3.966.448,77	4.072.144,55

Las Notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024. (*) Datos no auditados

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE ENERO DE 2024

1. Actividad de la empresa

La Sociedad TECHO HOGAR SOCIMI, S.A., antes denominada LUNATIC VENTURES, S.L. se constituyó en el año 2018 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio fiscal se encuentra en Calle Puenteareas, número 18, 28002, Madrid.

Con fecha 29 de julio de 2022 se cambia la denominación de la Sociedad a Techo Hogar Socimi S.L así como su ejercicio social que comenzará el 1 de agosto de cada año y finalizará el 31 de julio del año siguiente; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de octubre de 2022.

Sus datos registrales son:

Tomo: 38543, Folio: 198, Hoja: M685472

En virtud de acuerdo adoptado por la Junta General de socios, de fecha 24 de enero de 2024, elevado a público ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el día 14 de febrero de 2024, número 697 de orden de su protocolo, tal y como consta inscrito desde el 18 de marzo de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 44494, folio 213, de la Hoja M-685472, inscripción 14, se transformó en sociedad anónima. La Sociedad hasta el momento se denominaba Techo Hogar SOCIMI, S.L. y actualmente ha pasado a ser Techo Hogar SOCIMI, S.A.

Su objeto social es el siguiente:

La Sociedad tiene por objeto la realización, por cuenta propia o ajena y bajo cualquier de las fórmulas admitidas en derecho, de las siguientes actividades:

- A. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- B. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- C. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario - SOCIMI.
- D. La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras Sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad tiene como actividad principal el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, siendo su CNAE el 6820.

En el desarrollo de la actividad que integra el objeto social de la Sociedad, ésta velará por la generación de un impacto positivo para el medioambiente, la sociedad en general y las personas vinculadas con ésta, siendo su objetivo principal combatir el sinhogarismo y/o la exclusión social. En este sentido, la Sociedad adquirirá inmuebles para personas que sufran condiciones de vulnerabilidad, o que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como para entidades públicas y/o privadas que destinen los inmuebles al alojamiento residencial de estas personas. De igual manera, la Sociedad también podrá adquirir y gestionar activos que inicialmente no cumplieren con dicho carácter social, pero que podrían ser un medio para cumplir con tal finalidad.

RÉGIMEN SOCIMI:

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 12 de agosto de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario desde el 30 de julio de 2022, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 23 de diciembre y 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1b) de la Ley 16/2012. De 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i. **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.
- ii. **Obligación de inversión:**
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se



- refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la Sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- iii. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios y desde el 26 de abril de 2024, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth.
- iv. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
- 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.
- v. **Obligación de información:** Las SOCIMI deberán incluir en el Estado Financiero Intermedio la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
- vi. **Capital Mínimo:** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se porta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplirán antes de los dos años.

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.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

2.1 *Imagen fiel*

Los estados financieros intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024 adjuntos, han sido formulados por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros Intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Los presentes Estados Financieros Intermedios se han sometido a una revisión limitada por parte del auditor de la sociedad, pero no se han auditado.

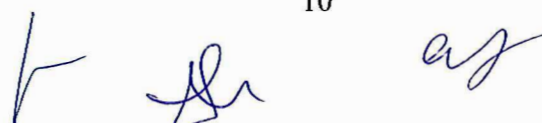
2.2 *Marco Normativo*

Los Estados Financieros Intermedios, del periodo de 6 meses terminado a 31 de enero de 2024 adjuntos, han sido formulados por los administradores de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

2.3 *Principio de Empresa en Funcionamiento, aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

La Sociedad ha elaborado los Estados Financieros Intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente. Asimismo, en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones



realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a. La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- b. La evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de enero de 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizará de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

c. Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias

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 la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejara la incertidumbre del factor tiempo al 31 de enero de 2024. Así mismo se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- Tasaciones realizadas por un tercero.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, ha realizado cinco informes de valoración y han sido realizados por:

- a. Gloval Valuation, S.A.U., con todos los activos adquiridos a fecha 31 de julio de 2023;
- b. CBRE Valuation Advisory, S.A., informe que incluye la valoración de todos los activos comprados desde el 1 de agosto de 2023 hasta el 20 de diciembre de 2023;
- c. CBRE Valuation Advisory, S.A., informe desde diciembre 2023 hasta febrero 2024;
- d. Valoraciones Mediterráneo, S.A tasando el inmueble con referencia "El Derramador" ubicado en la Carretera Atochares S/N polígono 191 Parcela 36. Con fecha 20 de mayo de 2024.
- e. CBRE Valuation Advisory, S.A. tasando los inmuebles ubicados en la Calle Juan José Martínez Seco 26, Piso 1º+ Terraza, Piso 2º y Local con fecha 25 de mayo de 2024.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de enero de 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizará

de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

d. El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información contenida en estos estados financieros intermedios correspondientes al 31 de enero de 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 31 de enero de 2023 para la cuenta de pérdidas y ganancias intermedio, el estado total de cambios intermedios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo intermedio, y al ejercicio anual terminado el 31 de julio de 2023 para el balance intermedio.

Los estados financieros intermedios relativos al periodo de seis meses terminados el 31 de enero de 2023 no fueron auditados.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Existencias

Valoración inicial

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición.

En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

Valoración posterior

El método del coste medio ponderado es el adoptado por la empresa por considerado el más adecuado para su gestión. Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública. Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste. La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Deterioro de valor

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndose como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si dejan de existir ciertas circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 *Inmovilizado material*

Valoración inicial

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones, así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente.

No obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

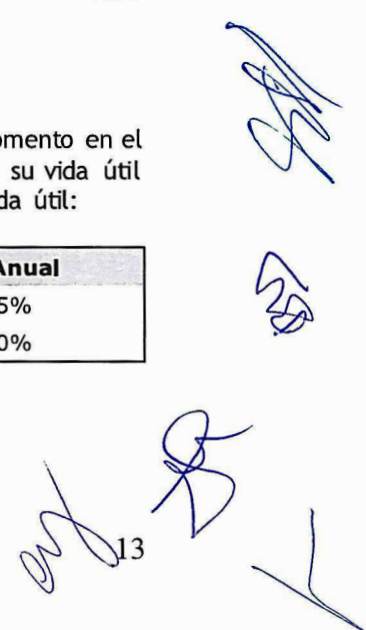
Valoración posterior

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Amortización

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Equipos Informáticos	4	25%
Electrodomésticos	10	10%



Deterioro de valor

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

3.3 *Inversiones inmobiliarias*

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- a. su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o
- b. su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Valoración inicial

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

Valoración posterior

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

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

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil.

Los años de vida útil estimados para las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	10	10%

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo

Deterioro de valor

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

3.4 Instrumentos Financieros

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en función del modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros.

3.4.1 Activos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazo.
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que no tienen orígenes comerciales y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en las normas particulares de la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en



función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración es el expresado conforme a lo señalado previamente. No obstante, si mediaran altas tasas de inflación, los valores a considerar serán los resultantes de los estados financieros ajustados en el sentido expuesto en la norma relativa a moneda extranjera.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantendrán tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

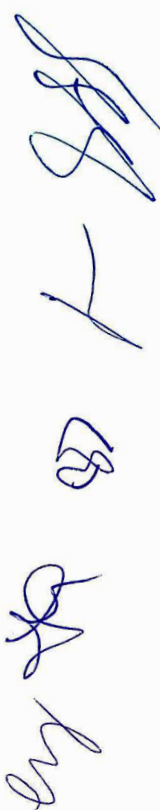
a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de estos, y el exceso, en su caso, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revertirá.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable sea superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementará, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considerará coste de la inversión. Sin embargo, cuando exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4.2 Pasivos Financieros a Coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.
- c) Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).



Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.5 *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

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

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

3.6 *Valor razonable*

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

- a) El estado de conservación y la ubicación.
- b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

- a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua.
- b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad.
- c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte. Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso. Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

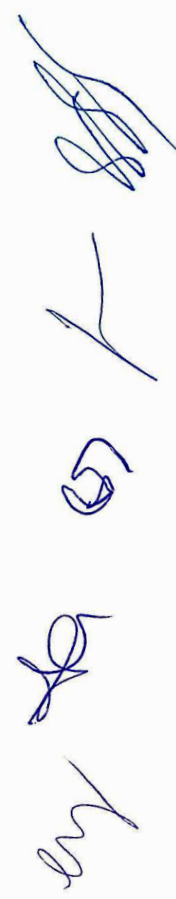
- a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y
- c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:



a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.

b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en las notas explicativas de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. (Nota 1)

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

3.8 Impuestos sobre beneficios

Régimen General

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

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

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

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

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

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

Régimen Socimi

Con fecha 12 de agosto de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las 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, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

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

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dicho dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.9 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Valoración

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de estos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de estos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

3.9.1 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

3.10 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

3.11 Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance intermedio surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance intermedio como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación para recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

A efectos de la presentación del Estados Financiero Intermedio de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

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

3.13 Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Objetivo de la política de gestión de riesgo

Información cualitativa

La política de gestión de riesgos de la Sociedad está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: Es el riesgo asumido, derivado de los cambios, así como volatilidades, que sufren los tipos de interés de activos y pasivos. Los cuales, puedan tener una incidencia directa en los agentes económicos y financieros.

- **Riesgo de liquidez:** Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva una gestión prudente del riesgo de liquidez, financiándose con fondos propios.
- **Riesgo de crédito:** con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la Sociedad analiza, de forma periódica, la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de demora.

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado material

El movimiento existente en este epígrafe a 31 de enero de 2024 ha sido el siguiente:

	2024			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Coste				
Equipos Informáticos	3.246,78	-	-	3.246,78
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	38.851,72	45.368,35	-	84.220,07
	42.098,50	45.368,35	-	87.466,85
Amortización				
Equipos Informáticos	(262,02)	(405,90)	-	(667,92)
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	(1.543,09)	(3.220,60)	-	(4.763,69)
Dotación Semestral	(1.805,11)	(3.626,50)	-	(5.431,61)
Deterioro				
Equipos Informáticos	-	-	-	-
Electrodomésticos	-	-	-	-
Dotación Semestral	-	-	-	-
Valor neto contable	40.293,39	41.741,85	-	82.035,24

El movimiento existente en este epígrafe a 31 de julio de 2023 ha sido el siguiente:

2023				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Coste				
Equipos Informáticos	-	3.246,78	-	3.246,78
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	299,98	38.551,74	-	38.851,72
	299,98	41.798,52	-	42.098,50
Amortización				
Equipos Informáticos	-	(262,02)	-	(262,02)
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	(0,36)	(1.542,73)	-	(1.543,09)
Dotación Anual	(0,36)	(1.804,75)	-	(1.805,11)
Deterioro				
Equipos Informáticos	-	-	-	-
Electrodomésticos	-	-	-	-
Dotación Anual	-	-	-	-
Valor neto contable	299,62	39.993,77	-	40.293,39

Las altas del ejercicio terminado el 31 de enero de 2024 en las instalaciones técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material se corresponden principalmente a la compra del mobiliarios y electrodomésticos destinados a la adecuación de los inmuebles para su alquiler.

5.2 Inversiones inmobiliarias

El movimiento existente en este epígrafe a 31 de enero de 2024 ha sido el siguiente:

2024				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Coste				
Terrenos	8.445.073,28	4.484.153,90	(74.820,20)	12.854.406,98
Construcciones	4.795.016,28	2.513.995,21	(115.826,04)	7.193.185,45
Inversiones inmobiliarias en curso	-	1.009.206,00	-	1.009.206,00
	13.240.089,56	8.007.355,11	(190.646,24)	21.056.798,43
Amortización				
Construcciones	(33.555,98)	(59.012,77)	342,68	(92.226,07)
Dotación Semestral	(33.555,98)	(59.012,77)	342,68	(92.226,07)
Deterioro				
Construcciones	-	-	-	-
Dotación Semestral	-	-	-	-
Valor neto contable	13.206.533,58	7.948.342,34	190.988,92	20.964.572,36

Las bajas producidas desde 31 de julio de 2023 al 31 de enero de 2024 se deben principalmente a la venta de un inmueble situado en la calle Jericó nº16 bajo b el 8 de septiembre de 2023

cuyo valor neto contable es de 103.703,24 euros. El restante de las bajas producidas se debe a desactivaciones con respecto a lo activado previamente.

Además, la Sociedad con fecha 29 de diciembre de 2023 firma un acuerdo de compraventa elevado a público en escritura con número de protocolo 7000, la compra de 12 inmuebles a Haya Real Estate por 1.009.206,00 euros, que según acuerdo la Sociedad deposita el precio ante el notario pendiente de cumplimiento de condiciones suspensivas. La liberación del pago hace efectiva la compra de los 12 inmuebles con fecha 12 de febrero de 2024.

El movimiento existente en este epígrafe a 31 de julio de 2023 era el siguiente:

2023				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Coste				
Terrenos	279.167,56	8.165.905,72		8.445.073,28
Construcciones	88.579,90	4.706.436,38		4.795.016,28
	367.747,46	12.872.342,10	-	13.240.089,56
Amortización				
Construcciones	(228,29)	(33.327,69)	-	(33.555,98)
Dotación Anual	(228,29)	(33.327,69)	-	(33.555,98)
Deterioro				
Construcciones	-	-	-	-
Dotación Anual	-	-	-	-
Valor neto contable	367.519,17	12.839.014,41	-	13.206.533,58

Las inversiones inmobiliarias informadas en éste epígrafe, se destinan para la obtención de rentas a través del alquiler de los espacios de las unidades adquiridas, así como las posibles plusvalías que se puedan generar.

Las altas del ejercicio del periodo de seis meses terminado a 31 de enero de 2024 y 31 de enero de 2023 en las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente a la compraventa de nuevos inmuebles destinados al alquiler, así como a los gastos incurridos que afectan directamente en los inmuebles, como adecuaciones, licencias de obras, gastos de tasas, etc.

Los Administradores consideran que los bienes incluidos bajo este epígrafe (Inversiones Inmobiliarias) se encuentran adecuadamente cubiertos por pólizas de seguro. Adicionalmente no existen elementos incluidos bajo este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados.

En el Anexo I se detalla el listado de activos destinados a las inversiones inmobiliarias a 31 de enero de 2024.

- **Valor del mercado**

La Sociedad, por medio de expertos independientes, ha realizado cinco informes de valoración y han sido realizados por:

- f. Gloval Valuation, S.A.U., con todos los activos adquiridos a fecha 31 de julio de 2023;

- g. CBRE Valuation Advisory, S.A., informe que incluye la valoración de todos los activos comprados desde el 1 de agosto de 2023 hasta el 20 de diciembre de 2023;
- h. CBRE Valuation Advisory, S.A., informe desde diciembre 2023 hasta febrero 2024;
- i. Valoraciones Mediterráneo, S.A tasando el inmueble con referencia “El Derramador” ubicado en la Carretera Atochares S/N polígono 191 Parcela 36. Con fecha 20 de mayo de 2024.
- j. CBRE Valuation Advisory, S.A. tasando los inmuebles ubicados en la Calle Juan José Martínez Seco 26, Piso 1º+ Terraza, Piso 2º y Local con fecha 25 de mayo de 2024.

Para los tres primeros informes se ha utilizado el método de descuento de flujo aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de venta, y para los dos últimos correspondientes a las tasaciones de Juan Jose Martínez Seco y El Derramador se ha utilizado el método de comparación. El valor obtenido ha sido revisado comparándolo con la metodología de flujos de caja descontados por parte del valorador independiente. La valoración inicial realizada por Gloval se ha realizado sobre la base de “Valor de Mercado”, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2022). En cuanto a la segunda y tercera tasaciones realizadas por CBRE estas se han realizado mediante una metodología ECO.

Teniendo en cuenta estos informes de valoración comentados anteriormente, se considera que el valor del mercado es de 25.262.133,28 euros (2023: 13.949.792,34 euros).

El detalle de las Yield netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

31.01.2024	Yields netas de salida (*)	Tasa de descuento
Tasación a 31.07.2023 (Gloval)	6,37%	8,37%
Tasación a 30.11.2023 (CBRE)	-	6%-7%
Tasación a 28.02.2024 (CBRE)	-	6%-7%

(*) Para las tasaciones realizadas por CBRE mediante el método ECO no se dispone de Yield neta de salida.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de julio de 2024 todas las tasaciones serán realizadas bajo metodología RICS.

6. Arrendamientos

Al 31.01.2024 y 31 de julio de 2023 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamientos mínimas aproximadas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente que ascienden a la suma de 9.237.147,84 euros (2023: 5.597.134,00 euros.)

	31.01.2024	31.07.2023
Arrendamientos operativos Cuotas mínimas		
Hasta un año	1.154.643,48	879.024,00
Entre uno y cinco años	5.773.217,40	4.382.860,00
Más de cinco años	2.309.286,96	335.250,00
Total	9.237.147,84	5.597.134,00

7. Activos financieros

7.1 Activos financieros a coste amortizado

7.1.1 Activos financieros no corrientes a coste amortizado:

El saldo para cada clase de activos financieros no corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	31.01.2024	31.07.2023
Otros activos financieros	67.779,04	63.019,92
TOTAL	67.779,04	63.019,92

Otros activos financieros

En virtud de lo previsto en los contratos de arrendamientos, los arrendatarios procedieron a entregar al arrendador las correspondientes fianzas legales que, ascienden a un total de 67.779,04 euros al cierre terminado el 31 de enero de 2024 y que se encuentran debidamente depositadas en los organismos oficiales correspondientes (31 de julio de 2023: 63.019,92 euros)

El valor contable de las fianzas no difiere significativamente de su valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada uno de los inquilinos.

- Análisis de vencimientos

Las clasificaciones por vencimientos de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Clase de Activo	Vencimiento en años				
	2024	2025	2026	2027 y siguientes	TOTAL
Otros activos financieros	-	-	-	67.779,04	67.779,04
Fianzas depositadas	-	-	-	67.779,04	67.779,04

7.1.2 Activos financieros corrientes a coste amortizado

El saldo para cada clase de activos financieros corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	31.01.2024	31.07.2023
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	14.699,04	2.918,18
Deudores varios	-	1.592,39
TOTAL	14.699,04	4.510,57

Cientes por ventas y prestaciones de servicios

Al cierre del periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2023 y el 31 de enero de 2024 la Sociedad refleja unos derechos de cobro por el importe de 14.699,04 euros (2.918,18 euros a 31 de julio de 2023) correspondiente a los servicios de alquiler de los espacios producto de la explotación de la actividad principal de la Sociedad. Estos derechos de cobro no tienen ningún deterioro asociado.

8. Existencias

	31.01.2024	31.07.2023
Anticipos	425.670,00	75.200,00
TOTAL	425.670,00	75.200,00

Al cierre del periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2023 y el 31 de enero de 2024 la Sociedad refleja anticipos por importe de 425.670,00 euros (75.200,00 euros al 31 de julio de 2023) en concepto de señales y arras entregadas en los procesos futuros de compraventa de nuevos inmuebles. Las arras, también conocidas como señal, son una cantidad de dinero que la empresa entrega como garantía de una compraventa. Su función principal es asegurar el cumplimiento del contrato por ambas partes. Si la venta se cierra, las arras se descontarán del precio total de compra. En caso de que la venta no se concrete, las arras pueden devolverse al comprador, a menos que se haya acordado lo contrario en el contrato. La cantidad por devolver dependerá de las condiciones específicas del contrato.

9. Periodificaciones

	31.01.2024	31.07.2023
Periodificaciones a corto plazo	6.208,50	8.047,41
TOTAL	6.208,50	8.047,41

Al cierre del periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2023 y el 31 de enero de 2024 la Sociedad refleja el importe de 6.208,50 euros (8.047,41 euros al 31 de julio de 2023) relativos a periodificaciones que se corresponden con pólizas de seguro de los inmuebles que han sido pagadas por anticipado.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

	31.01.2024	31.07.2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.086.403,36	3.119.954,59
Total	7.086.403,36	3.119.954,59

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado. No existe ninguna restricción a los saldos.

11. Pasivos financieros

11.1 Pasivos financieros a coste amortizado

11.1.1 Pasivos financieros no corrientes a coste amortizado:

El saldo para cada clase de pasivos financieros no corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	31.01.2024	31.07.2023
Otros pasivos financieros	101.550,00	63.075,00
TOTAL	101.550,00	63.075,00

Otros pasivos financieros

En virtud de lo previsto en los contratos de arrendamientos, los arrendatarios procedieron a entregar al arrendador las correspondientes fianzas legales que, ascienden a un total de 101.550,00 euros a 31 de enero de 2024 (31 de julio de 2023: 63.075,00 euros). Estas fianzas se encuentran parcialmente depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

11.1.2 Pasivos financieros corrientes a coste amortizado:

El saldo para cada clase de pasivos financieros corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	31.01.2024	31.07.2023
Deudas con terceros	170,98	170,98
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	-	3.036,46
Acreedores varios	17.116,08	891,29
TOTAL	17.287,06	4.098,73

La partida de acreedores varios se corresponde con facturas pendientes de pago a los acreedores de la Sociedad.

12. Patrimonio neto

12.1 Capital Social

Al 31 de enero de 2024, el importe del capital social asciende a 28.396.500 euros (16.478.500 euros a 31 de Julio de 2023). Dicho capital se encuentra repartido de la siguiente forma:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
TECHO RAÍCES, S.L.	9.000.000,00	31,7%	0,0%	31,7%
OLMOGARA SL	1.800.000,00	6,3%	0,0%	6,3%
AZORA CAPITAL, S.L.	1.500.000,00	5,3%	0,0%	5,3%
ORILLA ASSET MANAGEMENT, S.L.	1.500.000,00	5,3%	0,0%	5,3%
SURISTER DEL ARROYO, S.L.	1.420.000,00	5,0%	0,0%	5,0%
WARRIORS INVERSIONES, S.L.U.	1.420.000,00	5,0%	0,0%	5,0%
Accionistas minoritarios (93)	11.657.490,00	41,1%	0,0%	41,1%
Autocartera	99.010,00	0,3%	0,0%	0,3%
Total	28.396.500,00	100%	0,0%	100%

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 11 de diciembre de 2023, número seis mil cuatrocientos cinco de orden de protocolo, se elevó a público una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias, por importe de 910.000 euros, y aportaciones dinerarias por importe de 11.008.000 euros, hasta la cifra actual de 28.396.500 euros. Ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de diciembre de 2023.

A 31 de julio de 2023 el capital se encontraba repartido de la siguiente forma:

Aportaciones de socios	2023
AZORA CAPITAL, S.L.	1.500.000,00
OLMOGARA SL	1.200.000,00
GOLF ACTIVITIES	1.000.000,00
GREYSTONE COMPAÑÍA DE INV	1.000.000,00
SURISTER DEL ARROYO, S.L.	1.000.000,00
WARRIORS INVERSIONES, S.L.U.	1.000.000,00
AMURA GESTIÓN EMPRESARIAL S.L	850.000,00
MISCANTE H1 ESPAÑA, S.L	850.000,00
BERAUNBERRI, S.L.	850.000,00
BARGALA, S.A	825.000,00
OTROS ACCIONISTAS CON MENOS DE UN 5% EN 2023	6.403.500,00
Total	16.478.500,00

Las aportaciones de socios efectuadas con fecha anterior a cierre de 31 de julio de 2023 se encuentran correctamente desglosadas en las cuentas anuales de 31 de julio de 2023.

12.2 Reserva Legal, otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

- Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Ni al 31 de enero de 2024 ni a 31 de julio de 2023, la reserva legal se encuentra constituida.

	31.01.2024	31.07.2023
Otras Reservas	(401,20)	(401,20)
TOTAL	(401,20)	(401,20)

El importe de otras reservas se corresponde con los gastos de constitución soportados por la Sociedad.

- Resultados de ejercicios anteriores

La Sociedad presenta a 31 de enero de 2024 los siguientes resultados negativos de ejercicios anteriores:

Resultados negativos de ejercicios anteriores		
	2018	(18,15)
	2019	(16.025,49)
	2020	(3.909,34)
	2021	(195,20)
	2022	(15.898,98)
	2023	(4.894,21)
TOTAL		(40.941,37)

13. Situación fiscal

13.1 Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos finales mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de enero de 2024 y 31 de julio de 2023 es el siguiente:

	31.01.2024		31.07.2023	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	6.891,00	1.069,95	-	614,25
Retenciones e ingresos a cuenta IRPF	-	4.019,56	-	5.296,38
Retenciones e ingresos a cuenta soportados alquileres	14.177,26	-	14.325,46	-
Seguridad Social	-	6.377,52	-	5.511,73
TOTAL	21.068,26	11.467,03	14.325,46	11.422,36

No es posible considerar definitiva ninguna liquidación hasta inspección por las autoridades fiscales o fin del plazo de prescripción de 4 años establecido por la normativa tributaria. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que, en caso de inspección, diesen lugar a interpretaciones por parte de las autoridades fiscales divergentes de las que ha venido aplicando la Sociedad. La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Se considera que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

13.2 Impuestos sobre sociedades

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo hipotético del impuesto sobre sociedades a 31 de enero de 2024 y 31 de julio de 2023:

	31.01.2024	31.07.2023
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	166.842,88	(4.894,21)
Diferencias permanentes con origen en el ejercicio	-	285,75
Aumentos	-	285,75
Disminuciones	-	-
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Total Base Imponible	166.842,88	(4.608,46)

Los ajustes positivos al resultado del ejercicio de 2023 se derivan de la reversión de algunos recargos que no se consideran deducibles fiscalmente.

La Sociedad es consciente de las limitaciones existentes en la normativa fiscal (artículo 12 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades) en relación con la amortización máxima permitida para los activos inmobiliarios (en particular, en el caso de edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas la amortización prevista es de un 2%), por lo que procederá en su caso a incorporar los ajustes al resultado contable que resulten procedentes para determinar el resultado fiscal de la Sociedad.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios al 31 de enero de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	521.532,67	21.000,34
Total	521.532,67	21.000,34

Todos los ingresos se han devengado en territorio nacional y corresponden al arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 5.2 de las presentes notas explicativas.

14.2 Aprovisionamientos

En este epígrafe la Sociedad registra todos los gastos derivados de la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de los que es propietaria, y que forman parte de su actividad principal.

El detalle de este epígrafe al 31 de enero de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Aprovisionamientos	17.735,36	1.551,83
Total	17.735,36	1.551,83

14.3 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal a 31 de enero de 2024 y 2023 y es el siguiente:

	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	59.340,92	3.830,95
Cargas sociales	20.361,78	3.092,59
Total	79.702,70	6.923,54

14.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de enero de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Servicios exteriores	238.085,92	47.750,15
Tributos	8.463,77	-
Otros gastos de gestión corriente	3.212,05	-
Total	249.761,74	47.750,15

Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es como sigue:

	2024	2023
Arrendamientos y Cánones	9.315,00	-
Reparaciones y conservación	24.738,21	-
Servicios profesionales	121.151,81	29.908,87
Seguros	7.575,72	3.456,22
Comisiones Bancarias	597,07	6.855,38
Suministros	874,44	-
Otros gastos	73.833,67	7.529,68
Total	238.085,92	47.750,15

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran principalmente:

- *Honorarios de gestión del activo*, que se corresponden con los gastos devengados por la administración del inmueble y son pagaderos a Alquiler Seguro.
- Resto de servicios, en el mismo se engloban los diferentes gastos necesarios para el correcto funcionamiento de la sociedad, como servicios contables, asesoramiento fiscal, legal y de valoración del inmueble.
- Otros gastos, en esta partida se engloba el gasto que tiene la Sociedad por cuotas de comunidad de propietarios, derramas, por materiales necesarios para la adecuación de los inmuebles, así como diversos gastos de viaje y gastos de la propia oficina donde la Sociedad desarrolla su actividad.

14.5 Otros gastos e ingresos

Durante el ejercicio de 6 meses terminado el 31 de enero de 2024 la sociedad ha registrado un importe de 6.312,56 como ingresos extraordinarios por la venta del inmueble situado en Calle Jericó nº16 bajo b el 8 de septiembre de 2023.

14.6 Ingresos financieros

Durante el ejercicio de 6 meses terminado el 31 de enero de 2024 la sociedad ha registrado un importe de 48.836,72 euros en concepto de ingresos financieros correspondientes con los rendimientos generados de las cuentas bancarias con el Banco Santander.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

Al 31 de enero de 2024 la Sociedad no tiene saldos pendientes con empresas vinculadas. No obstante, al 31 de julio de 2023, la Sociedad tenía pendiente de pago las siguientes cantidades:

Deudas con empresas del grupo y asociadas	2023	Vinculación
FUNDACIÓN TECHO HOGAR	3.036,46	Empresa del grupo
TOTAL	3.036,46	

El detalle de las transacciones durante el ejercicio ha sido:

	Saldo Inicial	Originadas en el ejercicio	Saldo final
Cuentas Corrientes	-	3.036,46	3.036,46
TOTAL	-	3.036,46	3.036,46

15.2 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Alta Dirección

A 31 de enero de 2024 y 31 de julio de 2023 no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por los administradores de la Sociedad y sus socios.

Órgano de administración

Al 31 de enero de 2024 y 31 de julio de 2023 los administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de administradores.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dichos ejercicios.

Los administradores de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil en su nombre. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración con efectos 4 de marzo de 2024.

Con fecha 31 de julio de 2023, mediante escritura con número de protocolo 4283, se acepta la dimisión presentada por el Administrador Único, Don Alejandro Manuel de León Moreno, cuyos datos constan inscritos en el Registro Mercantil, y queda modificada la estructura del Órgano de Administración de la Sociedad, de forma que en lo sucesivo pase a estar representada por un Consejo de Administración.

Dicho Consejo queda establecido de la siguiente forma:

- Doña María Blanca Hernández Rodríguez como Presidenta.
- Doña Mónica Yolanda Garay Irizar como vocal del Consejo.
- Don Alejandro Manuel de León Moreno como vocal del Consejo.
- Don Pedro José Cabrera Cabrera como vocal del Consejo.
- Don Iván Martín Aranguez como vocal del Consejo.
- Doña María Alejandra Morales Gómez como secretaria no consejera

Acciones, cargos y actividades del miembro del órgano de administración de la Sociedad

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

16. Otra información

16.1 Información relativa al personal

A fecha 31 de enero de 2024 la sociedad tiene contratados a 6 empleados.

31.01.2024					
	Nº Personas empleadas al final del ejercicio			Nº Medio de personas empleadas en el ejercicio	Nº Medio de personas con discapacidad >33%
	Hombres	Mujeres	Total	Total	Total
Altos directivos	1	1	2	1	-
Administrativos	-	2	2	1	-
Personal de producción	1	1	2	1	-
Total	2	4	6	3	-

A fecha 31 de julio de 2023 la Sociedad tenía contratados a 5 empleados.

31.07.2023					
	Nº Personas empleadas al final del ejercicio			Nº Medio de personas empleadas en el ejercicio	Nº Medio de personas con discapacidad >33%
	Hombres	Mujeres	Total	Total	Total
Altos directivos	-	1	1	1	-
Administrativos	-	2	2	1	-
Personal de producción	1	1	2	1	-
Total	1	4	5	3	-

Ninguno de los empleados forma parte del Consejo de Administración.

16.2 Honorarios de auditoría

Al 31 de enero de 2024, los honorarios por los servicios de revisión limitada del 31 de enero de 2024 realizado por Ernst and Young, S.L. han sido de 7.000 euros. No se realizó revisión limitada a 31 de enero de 2023.

16.3 Período medio de pago

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en las notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, siendo este de forma aproximada:

	31.01.2024	31.07.2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12,11	3,23
Ratio de operaciones pagadas	687	3,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,11	17,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	858.475,17	1.367.183,91
Total pagos pendientes	1.669,43	2.000,00

De acuerdo con la normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	31.01.2024	31.07.2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	731	631
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97,00%	95,00%
Volumen (miles de euros)	31.01.2024	31.07.2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	130.195	37.463
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	15,00%	3,00%

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre del ejercicio) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

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

- 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio: Ascienden a un importe de -401,20 euros.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: No aplica actualmente.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: La Sociedad aún no ha procedido con la distribución de dividendos.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general: La Sociedad aún no ha procedido con la distribución de dividendos.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: La Sociedad aún no ha procedido con la distribución de dividendos.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley: Se adjunta *Anexo I* con las fechas de adquisición de cada uno de los inmuebles destinados al arrendamiento.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: Se adjunta *Anexo I* con la identificación de cada activo.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas: No aplica actualmente.


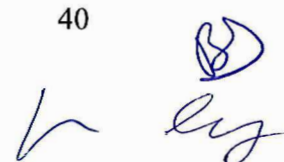
18. Hechos posteriores al cierre

Adicionalmente tras el 31 de enero de 2024 se han dado las siguientes operaciones:

- Con fecha 14 de febrero de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, número 697 de protocolo, se produce la transformación de la Sociedad a Techo Hogar Socimi, S.A, la cual ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de marzo de 2024.
- Por último, en fecha 4 de marzo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la incorporación de las acciones en el segmento BME Growth de MTF Equity con la consiguiente modificación de los estatutos sociales, que fueron elevados a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 7 de marzo de 2024, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Desde el 26 de abril de 2024 las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth.

ANEXO 1. Listado activos destinados al arrendamiento

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Precio de compra	Tipo de activo
4148106VK3544N0004PE	14/03/2022	115.000,00 €	Residencial
1659102VK4615H0007UB	23/05/2022	78.000,00 €	Residencial
1459550VK4615G0003PU	23/05/2022	90.000,00 €	Residencial
1659308VK4615H0005ZK	03/06/2022	84.000,00 €	Residencial
1861962VK4616B0006RT	20/07/2022	82.000,00 €	Residencial
1762933VK4616B0002JQ	09/09/2022	82.000,00 €	Residencial
1873502VK4617D0028HP y 1873502VK4617D0029JA	09/09/2022	91.500,00 €	Residencial
1873502VK4617D0028HP y 1873502VK4617D0029JA	09/09/2022	91.500,00 €	Residencial
14629B3VK4616B0003WW	20/09/2022	88.000,00 €	Residencial
1762959VK4616B0003FW	07/10/2022	80.000,00 €	Residencial
1464201VK4616C0001XO	13/10/2022	77.000,00 €	Residencial
7505417VK3770F0007KE	26/10/2022	140.000,00 €	Residencial
6707315VK3760H0001JA	17/11/2022	125.000,00 €	Residencial
7611943VK3771B0008GI	21/11/2022	140.000,00 €	Residencial
7701220VK3770B0019YX	24/11/2022	145.000,00 €	Residencial
1664815VK4616D0004JZ	24/11/2022	85.000,00 €	Residencial
1762985VK4616B0010PY	24/11/2022	85.000,00 €	Residencial
1459544VK4615G0014FG	24/11/2022	104.000,00 €	Residencial
1664838VK4616D0004OZ	12/12/2022	85.000,00 €	Residencial
2373301VK4627C0007FD	12/12/2022	110.000,00 €	Residencial
1673711VK4617D0006OJ	13/12/2022	99.000,00 €	Residencial
1861932VK4616B0007MY	13/12/2022	85.000,00 €	Residencial
1673711VK4617D0006OJ	13/12/2022	107.000,00 €	Residencial
0167507VK4606G0012UE	23/12/2022	112.000,00 €	Residencial
6199801VK3669G0014XX	27/12/2022	155.000,00 €	Residencial
4945403VK3544N0042AY	27/12/2022	105.000,00 €	Residencial
7499601TG3379N0016TD	29/12/2022	83.000,00 €	Residencial
7297801TG3379N0004PR	29/12/2022	60.000,00 €	Residencial
1462991VK4616B0011HU	09/01/2023	135.000,00 €	Residencial
1861923VK4616B0066PQ	09/01/2023	87.500,00 €	Residencial
4551303VK3545S0016FF	10/01/2023	105.000,00 €	Residencial
5112821VK4751A0038XQ	16/01/2023	123.000,00 €	Residencial
9963502VK3696D0006GB	17/01/2023	109.000,00 €	Residencial
7400103TG3470S0006RR	20/01/2023	78.000,00 €	Residencial
1459550VK4615G0014KG	27/01/2023	95.500,00 €	Residencial
1673709VK4617D0005JH	03/02/2023	115.000,00 €	Residencial
1673709VK4617D0005JH	03/02/2023	115.000,00 €	Residencial
4045702VK3544N0009LI	07/02/2023	100.000,00 €	Residencial
1973210VK4617B0004MB	09/02/2023	100.000,00 €	Residencial
1869412VK4616H0004YA	16/02/2023	122.000,00 €	Residencial
6947118TG3464N0006RF	17/02/2023	71.000,00 €	Residencial
8608101TG3480N0049II	17/02/2023	90.000,00 €	Residencial

7046304TG3474N0003DG	17/02/2023	82.000,00 €	Residencial
7298602VK4679G0006KP	20/02/2023	122.000,00 €	Residencial
7097804TG3379N0005IT	22/02/2023	74.000,00 €	Residencial
8508201TG3480N0033UK	27/02/2023	86.500,00 €	Residencial
1673712VK4617D0002FD	27/02/2023	102.999,69 €	Residencial
0264922VK4606C0006OP	27/02/2023	126.000,00 €	Residencial
1569901VK4616H0005WS	03/03/2023	121.500,00 €	Residencial
4147301VK3544N0005GR	03/03/2023	95.000,00 €	Residencial
1459525VK4615G0001WT	06/03/2023	95.000,00 €	Residencial
4045704VK3544N0002UQ	07/03/2023	89.000,00 €	Residencial
8508301TG3480N0009LE y 8508301TG3480N0010JQ	07/03/2023	90.000,00 €	Residencial
8508301TG3480N0010JQ	07/03/2023	80.000,00 €	Residencial
8207105VK6880N0006JR	08/03/2023	124.000,00 €	Residencial
0264927VK4606C0005UO	10/03/2023	126.000,00 €	Residencial
3217715VK4731E0005RT	14/03/2023	130.000,00 €	Residencial
5350101VK3654N0039YG	14/03/2023	116.500,00 €	Residencial
5042801VK3654S0005IZ	14/03/2023	130.000,00 €	Residencial
8608201TG3480N0004WZ	17/03/2023	90.000,00 €	Residencial
6157901VK3665N0114JB	21/03/2023	123.000,00 €	Residencial
1671701VK4617B0024JA	24/03/2023	115.000,00 €	Residencial
4844403VK3544S0005SS	28/03/2023	107.000,00 €	Residencial
4552909VK3545S0007XI	03/04/2023	116.000,00 €	Residencial
7297801TG3379N0001UQ	05/04/2023	70.000,00 €	Residencial
4350302VK3545S0010PI	14/04/2023	110.000,00 €	Residencial
04066A191000360000WU	18/04/2023	175.000,00 €	Residencial
4244501VK3544S0013TJ	18/04/2023	118.000,00 €	Residencial
3945502VK3534N0012KR	21/04/2023	94.000,00 €	Residencial
6053901VK3665S0004KK	21/04/2023	128.000,00 €	Residencial
9466503VK3696E0008SI	24/04/2023	116.500,00 €	Residencial
7103616VK3770C0005FB	28/04/2023	137.000,00 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	96.153,85 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	70.769,00 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	70.769,00 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	70.769,00 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	70.769,00 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	70.769,00 €	Residencial
2372103VK4627A0018RE	05/05/2023	123.000,00 €	Residencial
6948116TG3464N0004SS	09/05/2023	68.500,00 €	Residencial
1470406VK4617A0032BU	11/05/2023	120.000,00 €	Residencial
7855907VK4775F0006PU	12/05/2023	140.000,00 €	Residencial
0263808VK4606C0027SW	12/05/2023	178.000,00 €	Residencial
7010409VK3771A0015TE	12/05/2023	144.000,00 €	Residencial
7707803VK6870N0009ME	19/05/2023	110.000,00 €	Residencial
1670208VK4617B0009MW	19/05/2023	122.000,00 €	Residencial
7807309VK6870N0012EE	24/05/2023	105.500,00 €	Residencial
7297002TG3379N0002IW	30/05/2023	75.000,00 €	Residencial
4644201VK3644S0001ZD	05/06/2023	146.000,00 €	Residencial
5153601VK3655S0011SK	06/06/2023	115.000,00 €	Residencial

5343308VK3654S0006PX	06/06/2023	132.000,00 €	Residencial
9663903VK3696D0015QE	06/06/2023	260.000,00 €	Residencial
7858303TG3475N0006AS	07/06/2023	87.000,00 €	Residencial
4252705VK3645S0006QS	09/06/2023	130.000,00 €	Residencial
1861937VK4616B0002JQ	14/06/2023	103.300,00 €	Residencial
9462703VK3696A0012QL	27/06/2023	130.000,00 €	Residencial
5104205VK4750H0002JB	29/06/2023	130.000,00 €	Residencial
1869509VK4616H0003OP	29/06/2023	124.000,00 €	Residencial
1175607VK4617E0024SG	07/07/2023	176.000,00 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	135.000,00 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	125.000,00 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	120.000,00 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	85.000,00 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	80.000,00 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	80.000,00 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	80.000,00 €	Residencial
1960509VK4616B0007YY	12/07/2023	110.000,00 €	Residencial
0971508VK4607B0002LF	14/07/2023	123.000,00 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	85.000,00 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	85.000,00 €	Residencial
0264927VK4606C0006IP	14/07/2023	125.000,00 €	Residencial
5491905VK4859S0001ZO	21/07/2023	239.800,00 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	80.000,00 €	Residencial
6517104XM7161F0019EU	24/07/2023	64.900,00 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	82.000,00 €	Residencial
3310713VK4731A0008GK	01/08/2023	120.000,00 €	Residencial
7095701TG3379N0011HI	03/08/2023	91.000,00 €	Residencial
0168902VK4606G0014IT	04/08/2023	124.000,00 €	Residencial
5112822VK4751A0005UM	28/08/2023	139.000,00 €	Residencial
7205706VK4770E0026KL	30/08/2023	200.000,00 €	Residencial
3107812VK4730E0006QS	01/09/2023	135.000,00 €	Residencial
3309701VK3630N0009FP	06/09/2023	130.000,00 €	Residencial
9506603VK3790F0006EP	15/09/2023	139.000,00 €	Residencial
9664904VK3696D0008AX	22/09/2023	110.000,00 €	Residencial
0972509VK4607D0009JH	29/09/2023	122.000,00 €	Residencial
8505201TG3480N0006BM	04/10/2023	99.000,00 €	Residencial
8308203TG3480N0003BB	05/10/2023	80.000,00 €	Residencial
9362306VK3696C0005HP	06/10/2023	120.000,00 €	Residencial
7659003TG3475N0002HI	11/10/2023	93.100,00 €	Residencial
0065611VK4606E0011JU	16/10/2023	125.000,00 €	Residencial
7859209VK4775H0003JX	16/10/2023	125.000,00 €	Residencial
7398203TG3379N0007RU	20/10/2023	80.000,00 €	Residencial
4412512VK4741C0003IS	20/10/2023	122.000,00 €	Residencial
0805321VK4700F0009WS	23/10/2023	132.000,00 €	Residencial
1770601VK4617B0013GE	26/10/2023	124.000,00 €	Residencial
4121911VK4742A0002XP	30/10/2023	118.000,00 €	Residencial
3319820VK4731G0001QL	31/10/2023	978.456,00 €	Residencial
0262404VK4606C0011AS	21/11/2023	122.000,00 €	Residencial
7598403TG3379N0018RG	24/11/2023	78.000,00 €	Residencial

3515727VK4731F0037TF	29/11/2023	127.000,00 €	Residencial
7217706VK3771E0027KW	05/12/2023	120.000,00 €	Residencial
7999307VK3679H0010QI	05/12/2023	133.000,00 €	Residencial
9863606VK3696E0013ZP	07/12/2023	120.000,00 €	Residencial
4415806VK1941N0001YF	11/12/2023	442.000,00 €	Residencial
2103301VK3620S0016ZK	11/12/2023	118.000,00 €	Residencial
6853119XM5065N0074FJ	11/12/2023	74.000,00 €	Residencial
6853119XM5065N0075GK	11/12/2023	53.000,00 €	Residencial
6853119XM5065N0076HL	11/12/2023	60.000,00 €	Residencial
5841107XM7154B0002IR	11/12/2023	68.000,00 €	Residencial
5440808XM7154A0008OQ	11/12/2023	95.000,00 €	Residencial
6826902XG9962N0001IO	20/12/2023	130.000,00 €	Residencial
1879601VK4617H0040QY	21/12/2023	240.000,00 €	Residencial
9965305VK3696F0004LD	22/12/2023	125.000,00 €	Residencial
4557301UG4945N0043ZY	28/12/2023	79.000,00 €	Residencial
4897516DF3849H0003KW	29/12/2023	83.340,00 €	Residencial
9006009DG3090N0026KU	29/12/2023	59.458,00 €	Residencial
9696013DG3199N0036WA	29/12/2023	104.758,00 €	Residencial
4992104DF3849D0013PL	29/12/2023	102.179,00 €	Residencial
4389406DF3848G0018QA	29/12/2023	65.090,00 €	Residencial
4710520DF2841B0001JT	29/12/2023	62.320,00 €	Residencial
4591115DF3849B0008GX	29/12/2023	78.449,00 €	Residencial
0274505DG4007E0014ES	29/12/2023	70.288,00 €	Residencial
2759819DF3925N0084SL	29/12/2023	94.626,00 €	Residencial
4256901DF3845E0162AB	29/12/2023	101.734,00 €	Residencial
3398207DF2739G0025MA	29/12/2023	82.530,00 €	Residencial
8716617DG1081B0007JD	29/12/2023	104.434,00 €	Residencial
6839116UM5163H0008JA	10/01/2024	80.000,00 €	Residencial
3412401VK4731C0005DP	17/01/2024	124.000,00 €	Residencial
8304106VK4780C0042RG	18/01/2024	135.000,00 €	Residencial
1870314VK4617B0003OL	23/01/2024	105.000,00 €	Residencial
9563406VK3696D0038PB	25/01/2024	87.900,00 €	Residencial
3058327UG4935N0021PO	25/01/2024	84.500,00 €	Residencial
7194301TG3379S0023LW	26/01/2024	70.000,00 €	Residencial
TOTAL		19.775.160,54 €	
TOTAL CAPEX		272.431,89 €	
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS		20.047.592,43 €	

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de agosto de 2023 y el 31 de enero de 2024

El Consejo de Administración de la Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A. con fecha 30 de mayo de 2024 procede a formular los Estados Financieros Intermedios del ejercicio comprendido entre el 1 de agosto de 2023 y el 31 de enero de 2024 los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

FIRMADO POR:



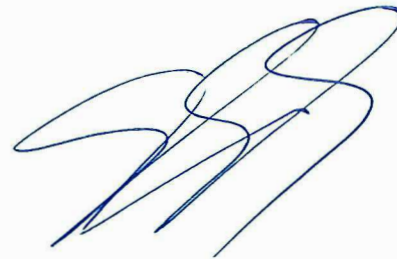
Dña. María Blanca Hemández Rodríguez
Presidenta



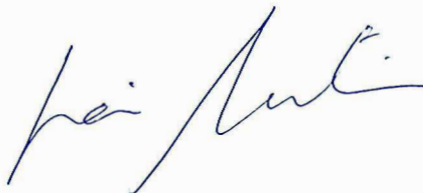
Dña. Mónica Yolanda Garay Irizar
Vocal



Don Alejandro Manuel De León Moreno
Vocal



Don Pedro José Cabrera Cabrera
Vocal



Don Iván Martín Aranguéz
Vocal