

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**TECHO HOGAR SOCIMI, S.L.
(anteriormente denominada LUNATIC VENTURES, S.L.)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de julio de 2023**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de TECHO HOGAR SOCIMI, S.L. (anteriormente denominada LUNATIC VENTURES, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de TECHO HOGAR SOCIMI, S.L. (anteriormente denominada LUNATIC VENTURES, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de julio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de julio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de julio de 2023, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 13.207 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 6 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2023, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio anual finalizado el 31 de julio de 2023.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/20399

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Carlos Hidalgo Andrés
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 18189)

5 de diciembre de 2023

Techo Hogar SOCIMI S.L.

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de julio de 2023

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31.07.2023	31.07.2022(*)(**)
ACTIVO NO CORRIENTE		13.309.846,89	367.818,79
Inmovilizado material	Nota 6.1	40.293,39	299,62
Inversiones inmobiliarias	Nota 6.2	13.206.533,58	367.519,17
Terrenos		8.445.073,28	279.167,56
Construcciones		4.761.460,30	88.351,61
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	63.019,92	-
Otros activos financieros		63.019,92	-
ACTIVO CORRIENTE		3.222.038,03	453.665,90
Existencias	Nota 9	75.200,00	15.200,00
Anticipos a proveedores		75.200,00	15.200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		18.836,03	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.1.2	2.918,18	-
Deudores varios	Nota 8.1.2	1.592,39	-
Otros créditos con las administraciones públicas	Nota 11	14.325,46	-
Periodificaciones a corto plazo	Nota 10	8.047,41	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	3.119.954,59	438.465,90
Bancos		3.119.954,59	438.465,90
TOTAL ACTIVO		16.531.884,92	821.484,69

(*) Las cifras del año 2022 no han sido auditadas. (**) Cifras reexpresadas de acuerdo con la nota 2.3. Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de julio de 2023.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31.07.2023	31.07.2022(*)(**)
PATRIMONIO NETO		16.453.288,83	(17.316,96)
Fondos Propios		16.453.288,83	(17.316,96)
Capital	Nota 13	16.478.500,00	3.000,00
Capital escriturado		16.478.500,00	3.000,00
Reservas	Nota 13	(401,20)	(401,20)
Otras reservas		(401,20)	(401,20)
Otras aportaciones de socios		16.131,40	16.131,40
Resultado del ejercicio	Nota 3	(4.894,21)	(15.898,98)
Resultado de ejercicios anteriores	Nota 13	(36.047,16)	(20.148,18)
PASIVO NO CORRIENTE		63.075,00	-
Deudas a largo plazo		63.075,00	-
Otras deudas a largo plazo	Nota 12.1	63.075,00	-
PASIVO CORRIENTE		15.521,09	838.801,65
Deudas a corto plazo		170,98	835.578,59
Otras deudas a corto plazo	Nota 12.1	170,98	835.578,59
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12.1/16.1	3.036,46	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.313,65	3.223,06
Acreeedores varios	Nota 12.1	891,29	3.223,06
Otras deudas con las Admin. Públicas	Nota 14	11.422,36	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		16.531.884,92	821.484,69

(*) Las cifras del año 2022 no han sido auditadas. (**) Cifras reexpresadas de acuerdo con la nota 2.3
Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de julio de 2023.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	31.07.2023	31.07.2022(*)(**)
Importe neto de la cifra de negocios		251.919,31	-
Prestaciones de servicios	Nota 15.1	251.919,31	-
Aprovisionamientos		(16.221,33)	-
Consumo de mercaderías	Nota 15.2	(16.221,33)	-
Gasto de personal		(49.741,87)	-
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 15.3	(31.163,84)	-
Cargas sociales	Nota 15.3	(18.578,03)	-
Otros gastos de explotación		(155.717,88)	(15.670,33)
Servicios exteriores	Nota 15.4	(145.643,43)	(15.616,83)
Tributos	Nota 15.4	(1.951,53)	(53,50)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 15.4	(8.122,92)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(35.132,44)	(228,65)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.894,21)	(15.898,98)
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.894,21)	(15.898,98)
Impuesto sobre beneficios	Nota 14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.894,21)	(15.898,98)

(*) Las cifras del año 2022 no han sido auditadas. (**) Cifras reexpresadas de acuerdo con la nota 2.3
Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de julio de 2023.




ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas a la Memoria	31.07.2023	31.07.2022(*)(**)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	Nota 3	(4.894,21)	(15.898,98)
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)		(4.894,21)	(15.898,98)

(*) Las cifras del año 2022 no han sido auditadas. (**) Cifras reexpresadas de acuerdo con la nota 2.3
Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de julio de 2023.

107




B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO						
	Capital Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 de enero 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	-	16.131,40	(1.417,98)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(34.550,28)	-	(34.550,28)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, 31 de julio de 2022 (*)	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(34.550,28)	16.131,40	(35.968,26)
Ajustes por Errores (Nota 2.3) (**)				18.651,30		
SALDO AJUSTADO, 1 de agosto de 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(15.898,98)	16.131,40	(17.316,96)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.894,21)	-	(4.894,21)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital (Nota 13)	16.475.500,00	-	-	-	-	16.475.500,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(15.898,98)	15.898,98	-	-
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

(*) Las cifras del año 2022 no han sido auditadas. (**) Cifras reexpresadas de acuerdo con la nota 2.3
Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de julio de 2023.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas a la Memoria	31.07.2023	31.07.2022 (*)(**)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.894,21)	(15.898,98)
2. Ajustes del resultado		35.132,44	228,65
a) amortización del inmovilizado	Nota 6	35.132,44	228,65
b) correcciones valorativas por deterioro		-	-
3. Cambios en el capital corriente		(77.792,85)	(11.976,94)
a) existencias	Nota 9	(60.000,00)	(15.200,00)
b) deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(18.836,03)	-
c) otros activos corrientes	Nota 10	(8.047,41)	-
d) acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 9	9.090,59	3.223,06
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación		(47.554,62)	(27.647,27)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(12.977.160,54)	(368.047,44)
c) Inmovilizado material	Nota 6	(41.798,52)	(299,62)
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(12.872.342,10)	(367.747,82)
e) otros activos financieros	Nota 8	(63.019,92)	-
7. Cobros por desinversiones (+)		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(12.977.160,54)	(368.047,44)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		16.475.500,00	(1.417,98)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	16.475.500,00	19.131,40
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	(20.549,38)
Cambio en las reservas.		-	(20.549,38)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(769.296,15)	835.578,59
a) Emisión		-	-
1. Obligaciones y valores similares(+)	Nota 9	63.075,00	-
2. Deudas con entidades de crédito(+)		-	835.578,59
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	Nota 9	3.036,46	-
b) devoluciones y amortización de		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 9	(835.407,61)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		15.706.203,85	834.160,61
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.681.488,69	438.465,90
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 8	438.465,90	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 8	3.119.954,59	438.465,90
DIFERENCIA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO		2.681.488,69	438.465,90

(*) Las cifras del año 2022 no han sido auditadas. (**) Cifras reexpresadas de acuerdo con la nota 2.3
Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de julio de 2023.





1. Actividad de la empresa

La Sociedad TECHO HOGAR SOCIMI, S.L., antes denominada LUNATIC VENTURES, S.L. a que se refiere la presente memoria 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

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 periodo 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

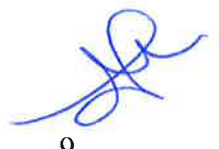
negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde el 29 de junio de 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth.

- 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 la memoria de sus cuentas anuales 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.

Durante el ejercicio comprendido entre el periodo 1 de agosto de 2022 y 31 de julio de 2023 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:



- Mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, el 4 de noviembre de 2022, bajo el protocolo cinco mil quinientos cuarenta y cinco, se inscribe una ampliación de capital social por valor de 1.977.000 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de noviembre de 2022.
- El 27 de diciembre de 2022, a través de escritura otorgada ante notario y bajo el protocolo número seis mil novecientos sesenta y tres, se procede a inscribir una ampliación de capital social por importe de 6.337.000 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de enero de 2023.
- Mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 30 de diciembre de 2022 y bajo el protocolo siete mil setenta y siete, queda aumentado el capital social de la Sociedad en un importe de 20.000 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de enero de 2023
- Mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, el 19 de junio de 2023, bajo el protocolo número tres mil ochenta y siete, se procede a inscribir una ampliación de capital social por valor de 3.131.500 euros y modificación de artículo estatuario (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre). Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de junio de 2023.
- El 31 de julio de 2023, con el protocolo número cuatro mil doscientos ochenta y tres se inscribe una ampliación de capital de 5.010.000 euros, hasta alcanzar los 16.478.500 euros; además, queda aceptada la dimisión presentada por el Administrador Único, Don Alejandro Manuel de León Moreno; 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. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de agosto de 2023.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de julio de 2023 adjuntas, han sido formuladas 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 cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de julio de 2023 adjuntas se someterán a la aprobación por la *Junta General Ordinaria de Socios*, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2 Marco Normativo

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de julio de 2023 adjuntas, han sido formuladas 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 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales 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 las cuentas anuales adjuntas 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:

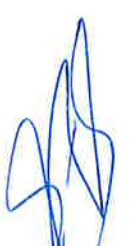

- a. La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- b. La evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, 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 julio de 2023. 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.

En 2023, la Sociedad ha obtenido una valoración realizada por un experto independiente, Gloval Valuation S.A.U. Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada finca registral teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, 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 esta 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 al 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

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de julio de 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de julio de 2022. Sin embargo, la información no es comparativa dado que el ejercicio social 2023 lo constituyen 12 meses y el ejercicio 2022 solamente 7.

En la memoria también se incluye información cualitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Durante ambos ejercicios se han mantenido los mismos criterios contables de clasificación y contabilización de partidas.

Corrección de Errores

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 incluyen cifras erróneas que fueron detectadas en un momento posterior a su formulación. Las correcciones aparecen reflejadas en la información comparativa de 2022 en las cuentas anuales del ejercicio 2023. Su resumen es el siguiente:

	Formulado	Corrección de Errores	Subsanado
Inversiones inmobiliarias	360.867,87	6.651,30	367.519,17
Existencias	3.200,00	12.000,00	15.200,00
Bancos	440.054,66	(1.588,76)	438.465,90
Otras deudas a corto plazo	837.167,35	(1.588,76)	835.578,59

Resultado del ejercicio	(34.550,28)	18.651,30	(15.898,98)
Otros Gastos de Explotación Profesionales	(34.297,79)	18.627,46	(15.670,33)
Amortización Inversiones Inmobiliarias	(252,49)	23,84	(228,65)

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se preparan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de julio de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad asciende a la suma de 3.206.516,94 euros. (2022: -385.135,75 euros).

2.7 Moneda Funcional

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma. De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

3. Distribución del resultado

3.1 Propuesta de aplicación

La propuesta de aplicación de resultados correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio de 2023, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General es la siguiente:

	2023
Base de reparto	
Resultado obtenido en el ejercicio	(4.894,21)
Distribución a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.894,21)
	(4.894,21)

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los socios.

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

4. Normas de registro y valoración

4.1 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.

4.2 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, entendiéndose 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.



4.3 *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.

4.4 *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.

4.4.1 *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.

4.4.2 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.

4.5 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.

4.6 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, entendiéndose 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 la memoria 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

21

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.

4.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

4.8 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 mayo de 2020, 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.

4.9 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.

4.9.1 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.

4.10 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 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.

4.11 Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación 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 de situación 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.

4.12 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 de las cuentas anuales normales 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.

4.13 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.

5. Gestión del riesgo financiero

5.1 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.

Otros Riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación de la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa del mismo.

6. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

6.1 Inmovilizado material

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

El movimiento existente en este epígrafe a 31 de julio de 2022 ha sido el siguiente:

2022 (reexpresado)				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Coste				
Equipos Informáticos	-	-	-	-
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	-	299,98	-	299,98
	-	299,98	-	299,98
Amortización				
Equipos Informáticos	-	-	-	-
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	-	(0,36)	-	(0,36)
Dotación Anual	-	(0,36)	-	(0,36)
Deterioro				
Equipos Informáticos	-	-	-	-
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	-	-	-	-
Dotación Anual	-	-	-	-
Valor neto contable	-	299,62	-	299,62

Las altas del ejercicio 2023 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.

6.2 Inversiones inmobiliarias

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

El movimiento existente en este epígrafe a 31 de julio de 2022 ha sido el siguiente:

2022 (reexpresado)				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Coste				
Terrenos	-	279.167,56	-	279.167,56
Construcciones	-	88.579,90	-	88.579,90
	-	367.747,46	-	367.747,46
Amortización				
Construcciones	-	(228,29)	-	(228,29)
Dotación Anual	-	(228,29)	-	(228,29)
Deterioro				
Construcciones	-	-	-	-
Dotación Anual	-	-	-	-
Valor neto contable		367.519,17	-	367.519,17

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 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.

Las altas del ejercicio 2022 correspondían con las primeras compraventas de inmuebles realizadas por la Sociedad.

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 julio de 2023.

- **Valor del mercado**

Debido a la que la mayoría de los activos se han comprado durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha procedido a valorar por primera vez los inmuebles a través de un experto independiente, Gloval Valuation, S.A.U.

Para ello 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. El valor obtenido ha sido revisado comparándolo con la metodología de flujos de caja descontados por parte del valorador independiente. La valoración 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).

Teniendo en cuenta el informe de valoración a 31 de julio de 2023, se considera que el valor del mercado es de 13.949.792,34 euros.

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

31.07.2023	Yields netas de salida	Tasa de descuento
	6,37%	8,37%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las yield netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del importe recuperable de sus inmuebles en explotación:

Variación	Valor neto contable	Valor razonable	Yields netas de salida	Tasa de descuento
+0,25%	13.206.533,58	13.403.740,01	6,62%	8,62%
-0,25%	13.206.533,58	14.541.060,72	6,12%	8,12%



28



7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 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 5.597.134,00 euros. En 2022 no había ningún inmueble arrendado.

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	31.07.2023
Hasta un año	879.024,00
Entre uno y cinco años	4.382.860,00
Más de cinco años	335.250,00
Total	5.597.134,00

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a coste amortizado

8.1.1 Activos financieros no corrientes a coste amortizado:

El saldo de los ejercicios 2023 y 2022 para cada clase de activos financieros no corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	2023	2022
Otros activos financieros	63.019,92	-
TOTAL	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 63.019,92 euros en 2023 y que se encuentran debidamente depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

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					TOTAL
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	
Otros activos financieros	-	-	-	-	63.019,92	63.019,92
Fianzas depositadas	-	-	-	-	63.019,92	63.019,92

8.1.2 Activos financieros corrientes a coste amortizado

El saldo al 31 de julio de 2023 y 2022 para cada clase de activos financieros corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	2023	2022
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.918,18	-
Deudores varios	1.592,39	-
TOTAL	4.510,57	-

Al cierre del periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de julio de 2023 la Sociedad refleja unos derechos de cobro por el importe de 2.918,18 euros 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.

9. Existencias

	2023	2022
Anticipos	75.200,00	15.200,00
TOTAL	75.200,00	15.200,00

Al cierre del periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de julio de 2023 la Sociedad refleja unas existencias de 75.200,00 euros que se corresponden con reservas de dinero entregadas en concepto de señales para la futura compraventa de nuevos inmuebles.

10. Periodificaciones

	2023	2022
Periodificaciones a corto plazo	8.047,41	-
TOTAL	8.047,41	-

El importe de 8.047,41 euros relativos a periodificaciones se corresponde con pólizas de seguro de los inmuebles que han sido pagadas por anticipado.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de este epígrafe al 31 de julio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.119.954,59	438.465,90
Total	3.119.954,59	438.465,90

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

12. Pasivos financieros

12.1 Pasivos financieros a coste amortizado

12.1.1 Pasivos financieros no corrientes a coste amortizado:

El saldo al 31 de julio de 2023 y 2022 para cada clase de pasivos financieros no corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	2023	2022
Otros pasivos financieros	63.075,00	-
TOTAL	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 63.075,00 euros en 2023.

12.1.2 Pasivos financieros corrientes a coste amortizado:

El saldo al 31 de julio de 2023 y 2022 para cada clase de pasivos financieros corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	2023	2022
Deudas con terceros	170,98	300.000,00
Capital pendiente de inscribir	-	535.578,59
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	3.036,46	-
Acreedores varios	891,29	3.223,06
TOTAL	4.098,73	838.801,65

En 2022 había un préstamo registrado con la compañía *Golf Activities, S.L.U* para formar parte del nuevo proyecto que estaba desarrollando la Sociedad y financiar parte del mismo. No obstante, todas las deudas con terceros fueron canceladas durante el año 2023. La parte de capital pendiente se incluyó en la ampliación de capital realizada el 04 de noviembre de 2022 por 6.377.000 euros (véase Nota 1).

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

13. Patrimonio neto

13.1 Capital Social

A 31 de julio de 2022 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.000 euros, aportados en exclusiva por **Anima Ventures**.

Con fecha 31 de julio de 2023, el importe del capital social asciende a 16.478.500 euros. Dicho capital se encuentra repartido de la siguiente forma:

Aportaciones de socios	2023	2022
AZORA CAPITAL S.L.	1.500.000,00	-
OLMOGARA S.L.	1.200.000,00	-
GOLF ACTIVITIES	1.000.000,00	-
GREYSTONES 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	3.000,00
TOTAL	16.478.500,00	3.000,00

13.2 Reserva Legal, otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

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.

Al cierre del ejercicio 2023, la reserva legal no se encuentra constituida.

	2023	2022
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.

TSJ

[Handwritten signature]
arjau

[Handwritten signature]
32

- Resultados de ejercicios anteriores

La Sociedad presenta 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)
TOTAL		(36.047,16)

14. Situación fiscal*14.1 Saldos con administraciones públicas*

El detalle de los saldos finales mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de julio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023		2022	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	614,25	-	-
Retenciones e ingresos a cuenta IRPF	-	5.296,38	-	-
Retenciones e ingresos a cuenta soportados alquileres	14.325,46	-	-	-
Seguridad Social	-	5.511,73	-	-
TOTAL	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.

14.2 *Impuestos sobre sociedades*

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades a pagar son los siguientes:

	2023	2022
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(4.894,21)	(15.898,98)
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	(4.608,46)	(15.898,98)

Los ajustes positivos al resultado del ejercicio 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.

15. **Ingresos y gastos**15.1 *Importe neto de la cifra de negocios*

El detalle del importe neto de la cifra de negocios al 31 de julio de 2023 y 2022, teniendo en cuenta que el período correspondiente a 2022 solo ha comprendido 7 meses, es el siguiente:

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	251.919,31	-
Total	251.919,31	-

Todos los ingresos se han devengado en territorio nacional y corresponden al arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 6.2 de la presente memoria.

62



Handwritten signature and initials in blue ink, including the name 'Mare' written vertically.

15.2 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 julio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Aprovisionamientos	16.221,33	-
Total	16.221,33	-

15.3 Gastos de personal

El detalle de las cargas sociales a 31 de julio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	31.163,84	-
Cargas sociales	18.578,03	-
Total	49.741,87	-

Durante el año 2022 la empresa no tenía personal contratado y todos los servicios de gestión y contabilidad se encontraban externalizados.

15.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias normal adjunta correspondiente al 31 de julio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Servicios exteriores	145.643,43	15.616,83
Tributos	1.951,53	53,50
Otros gastos de gestión corriente	8.122,92	0,00
Total	155.717,88	15.670,33

Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es como sigue:

	2023	2022
Arrendamientos y Cánones	7.260,00	-
Reparaciones y conservación	16.707,11	-
Servicios profesionales	64.676,31	13.631,63
Seguros	5.426,62	383,13
Comisiones Bancarias	7.770,61	882,15
Suministros	278,84	19,15
Otros gastos	43.523,94	700,77
Total	145.643,43	15.616,83

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.

Tributos

Respecto a los tributos, el importe se corresponde con el Impuesto de Bienes Inmueble pagado durante el ejercicio.

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

A 31 de julio de 2023, la Sociedad tiene 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

13.2 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Alta Dirección

A 31 de julio de 2023 y 2022, 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

Durante el ejercicio 2023 y 2022, 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 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 y Secretaria no Consejera.
- 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.

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 las cuentas anuales.

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.

17. Otra información

17.1 Información relativa al personal

A fecha 31 de julio de 2023 la Sociedad tiene contratados a 5 empleados. En 2022 no había personal contratado.

	31.07.2023				
	Nª Personas empleadas al final del ejercicio			Nª Medio de personas empleadas en el ejercicio	Nª 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.

17.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst and Young, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	2023	2022
Honorarios Auditoría	15.000,00	-
Total	15.000,00	-

17.3 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 la memoria normal de las cuentas anuales normales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, siendo este de forma aproximada:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	3,23	1,10
Ratio de operaciones pagadas	3,21	1,01
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,00	2,15
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.367.183,91	37.983,88
Total pagos pendientes	2.000,00	3.324,99

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)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	631	24
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	95,00%	89,00%
Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	37.463	37.334
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	3,00%	90,00%

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.

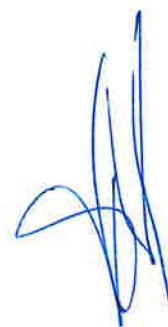
La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y,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




18. 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. Como no se ha obtenido beneficio, no se ha dotado ningún importe a reservas.
- 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.

5



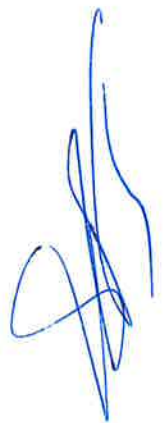

40

19. Hechos posteriores al cierre

Con motivo de poder cumplir todos los requisitos para aplicar el régimen especial de SOCIMIs la compañía está llevando a cabo la transformación de la forma societaria, de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Por otro lado, se prevé su cotización en Bolsa para los primeros meses de 2024 así como una nueva ampliación de capital de 7.000.000 de euros y la aportación no dineraria de 8 inmuebles. Además, se seguirá ampliación la cartera de inmuebles, con un ritmo aproximado de 10 inmuebles adquiridos al mes.

Con posterioridad a estos hechos, no se han producido más acontecimientos significativos que afecten a estas cuentas.



ANEXO 1. Listado activos destinados al arrendamiento

Referencia catastral	Fecha adquisición	Precio de compra	Tipo de activo
4148106VK3544N0004PE	14/03/2022	121.310,24 €	Residencial
5042801VK3654S0005IZ	14/03/2022	139.618,99 €	Residencial
1659102VK4615H0007UB	23/05/2022	88.104,13 €	Residencial
1459550VK4615G0003PU	23/05/2022	100.705,84 €	Residencial
1659308VK4615H0005ZK	03/06/2022	89.760,86 €	Residencial
1861962VK4616B0006RT	20/07/2022	98.512,16 €	Residencial
1762933VK4616B0002JQ	09/09/2022	86.370,75 €	Residencial
1873502VK4617D0028HP y 1873502VK4617D0029JA	09/09/2022	102.277,65 €	Residencial
1873502VK4617D0028HP y 1873502VK4617D0029JA	09/09/2022	102.277,65 €	Residencial
14629B3VK4616B0003WW	20/09/2022	95.464,33 €	Residencial
1762959VK4616B0003FW	07/10/2022	85.919,06 €	Residencial
1464201VK4616C0001XO	13/10/2022	104.427,27 €	Residencial
7505417VK3770F0007KE	26/10/2022	155.278,86 €	Residencial
6707315VK3760H0001JA	17/11/2022	163.119,13 €	Residencial
7611943VK3771B0008GI	21/11/2022	150.571,67 €	Residencial
1664815VK4616D0004JZ	24/11/2022	91.804,61 €	Residencial
7701220VK3770B0019YX	24/11/2022	169.118,99 €	Residencial
1459544VK4615G0014FG	24/11/2022	110.050,87 €	Residencial
1762985VK4616B0010PY	24/11/2022	91.159,90 €	Residencial
1664838VK4616D0004OZ	12/12/2022	95.579,76 €	Residencial
2373301VK4627C0007FD	12/12/2022	123.975,13 €	Residencial
1673711VK4617D0006OJ	13/12/2022	105.165,89 €	Residencial
1861932VK4616B0007MY	13/12/2022	89.317,21 €	Residencial
1673711VK4617D0006OJ	13/12/2022	123.374,75 €	Residencial
0167507VK4606G0012UE	23/12/2022	121.453,50 €	Residencial
6199801VK3669G0014XX	27/12/2022	162.077,34 €	Residencial
4945403VK3544N0042AY	27/12/2022	114.798,00 €	Residencial
7499601TG3379N0016TD	29/12/2022	90.253,53 €	Residencial
7297801TG3379N0004PR	29/12/2022	76.684,22 €	Residencial
1861923VK4616B0066PQ	09/01/2023	98.897,39 €	Residencial
1462991VK4616B0011HU	09/01/2023	140.912,56 €	Residencial
4551303VK3545S0016FF	10/01/2023	107.062,72 €	Residencial
5112821VK4751A0038XQ	16/01/2023	129.835,20 €	Residencial
9963502VK3696D0006GB	17/01/2023	112.375,92 €	Residencial
7400103TG3470S0006RR	20/01/2023	84.608,03 €	Residencial
1459550VK4615G0014KG	27/01/2023	100.438,24 €	Residencial
1673709VK4617D0005JH	03/02/2023	125.309,14 €	Residencial
4045702VK3544N0009LI	07/02/2023	102.155,07 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Precio de compra	Tipo de activo
1973210VK4617B0004MB	09/02/2023	110.461,87 €	Residencial
1869412VK4616H0004YA	16/02/2023	130.488,30 €	Residencial
7046304TG3474N0003DG	17/02/2023	88.543,40 €	Residencial
8608101TG3480N0049II	17/02/2023	98.209,51 €	Residencial
6947118TG3464N0006RF	17/02/2023	76.189,31 €	Residencial
7298602VK4679G0006KP	20/02/2023	141.250,43 €	Residencial
7097804TG3379N0005IT	22/02/2023	75.581,16 €	Residencial
0264922VK4606C0006OP	27/02/2023	133.004,19 €	Residencial
8508201TG3480N0033UK	27/02/2023	94.578,53 €	Residencial
1673712VK4617D0002FD	27/02/2023	144.225,42 €	Residencial
1569901VK4616H0005WS	03/03/2023	122.911,72 €	Residencial
4147301VK3544N0005GR	03/03/2023	117.905,12 €	Residencial
1459525VK4615G0001WT	06/03/2023	101.234,16 €	Residencial
4045704VK3544N0002UQ	07/03/2023	103.762,27 €	Residencial
8508301TG3480N0010JQ	07/03/2023	87.201,30 €	Residencial
8508301TG3480N0009LE y 8508301TG3480N0010JQ	07/03/2023	103.188,04 €	Residencial
8207105VK6880N0006JR	08/03/2023	125.423,20 €	Residencial
0264927VK4606C0005UO	10/03/2023	131.680,66 €	Residencial
3217715VK4731E0005RT	14/03/2023	147.583,62 €	Residencial
5350101VK3654N0039YG	14/03/2023	128.939,20 €	Residencial
8608201TG3480N0004WZ	17/03/2023	96.825,61 €	Residencial
4844403VK3544S0005SS	18/03/2023	113.099,70 €	Residencial
6157901VK3665N0114JB	21/03/2023	137.222,94 €	Residencial
1671701VK4617B0024JA	24/03/2023	121.492,97 €	Residencial
4552909VK3545S0007XI	03/04/2023	120.823,92 €	Residencial
7297801TG3379N0001UQ	05/04/2023	70.997,87 €	Residencial
4350302VK3545S0010PI	14/04/2023	117.932,90 €	Residencial
04066A191000360000WU	18/04/2023	175.395,01 €	Residencial
4244501VK3544S0013TJ	18/04/2023	125.858,11 €	Residencial
6053901VK3665S0004KK	21/04/2023	140.949,34 €	Residencial
3945502VK3534N0012KR	21/04/2023	102.391,27 €	Residencial
9466503VK3696E0008SI	24/04/2023	127.198,78 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	70.617,09 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	71.063,38 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	71.063,38 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	73.267,67 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	71.063,38 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	96.621,91 €	Residencial
7103616VK3770C0005FB	28/04/2023	160.659,03 €	Residencial
2372103VK4627A0018RE	05/05/2023	131.293,45 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Precio de compra	Tipo de activo
6948116TG3464N0004SS	09/05/2023	73.948,24 €	Residencial
1470406VK4617A0032BU	11/05/2023	125.438,36 €	Residencial
0263808VK4606C0027SW	12/05/2023	179.640,44 €	Residencial
7855907VK4775F0006PU	12/05/2023	162.974,89 €	Residencial
7010409VK3771A0015TE	12/05/2023	150.802,84 €	Residencial
7707803VK6870N0009ME	19/05/2023	120.050,10 €	Residencial
1670208VK4617B0009MW	19/05/2023	127.630,46 €	Residencial
7807309VK6870N0012EE	24/05/2023	119.476,98 €	Residencial
7297002TG3379N0002IW	30/05/2023	80.222,01 €	Residencial
4644201VK3644S0001ZD	05/06/2023	152.439,46 €	Residencial
5153601VK3655S0011SK	06/06/2023	121.210,87 €	Residencial
9663903VK3696D0015QE	06/06/2023	271.284,26 €	Residencial
5343308VK3654S0006PX	06/06/2023	139.656,86 €	Residencial
7858303TG3475N0006AS	07/06/2023	93.883,41 €	Residencial
4252705VK3645S0006QS	09/06/2023	136.079,65 €	Residencial
1861937VK4616B0002JQ	14/06/2023	109.976,29 €	Residencial
9462703VK3696A0012QL	27/06/2023	130.420,68 €	Residencial
1869509VK4616H0003OP	29/06/2023	128.109,86 €	Residencial
5104205VK4750H0002JB	29/06/2023	139.789,41 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	140.359,78 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	130.594,85 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	125.407,74 €	Residencial
1175607VK4617E0024SG	07/07/2023	191.218,04 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	80.119,30 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	80.172,07 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	80.066,53 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	85.137,27 €	Residencial
1960509VK4616B0007YY	12/07/2023	117.554,68 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	87.516,31 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	87.516,31 €	Residencial
0971508VK4607B0002LF	14/07/2023	128.269,37 €	Residencial
0264927VK4606C0006IP	14/07/2023	126.079,19 €	Residencial
5491905VK4859S0001ZO	21/07/2023	248.299,75 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	81.981,63 €	Residencial
6517104XM7161F0019EU	24/07/2023	64.891,79 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	79.988,22 €	Residencial
TOTAL		13.206.533,58 €	

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de julio de 2023

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de TECHO HOGAR SOCIMI, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros destacables.

Situación de la sociedad

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto Social

La sociedad TECHO HOGAR SOCIMI, S.L., antes denominada LUNATIC VENTURES, S.L. a la que se refiere la presente memoria se constituyó en el año 2018. 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. 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.

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:

- E. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- F. 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.
- G. 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.
- H. 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.

2. Inversión

TECHO HOGAR SOCIMI es un proyecto de **inversión de impacto**: persigue abordar el problema del sinhogarismo en España proporcionando una solución empresarial e inmobiliaria sostenible y con alto impacto social.

El origen de la inversión de impacto nace de la búsqueda del cambio y de dar respuesta a problemas sociales y medioambientales actuales al mismo tiempo que se realiza una inversión. El inversor está altamente comprometido en generar un cambio positivo en la sociedad a través de su capital y esfuerzos y por ello, acepta niveles inferiores de rentabilidad, ajustada al riesgo, para maximizar el retorno social de techô.

Las empresas comprometidas en techô, colaboradores y equipos trabajan buscando la máxima rentabilidad económica posible que permita ampliar el impacto social del proyecto que es el objetivo primordial. Se consigue gracias a que techô nace desde el esfuerzo de todos.

Durante el 2023 se han sumado 66 inversores en 5 ampliaciones de capital, por un importe de 16.475.000, hasta alcanzar actualmente un capital total de 16.478.500 euros.

La estrategia de inversión de TECHO HOGAR SOCIMI es tener una cartera de activos diversificada en la geografía española en los emplazamientos donde exista más necesidad de vivienda para las personas en situación de sinhogarismo y de extrema vulnerabilidad y que genere rentas sostenibles. La estrategia de inversión se basa en el concepto 'Recycle 2 rent'* en el cual se adquiere vivienda en disperso y existente en el mercado para darle un nuevo uso:

- **Reciclar:** Se aprovecha lo existente, reciclando pisos vacíos de barrio y en disperso, sin necesidad de nueva construcción.
- **Reformar:** Se transforman pisos fuera de circulación, ampliando la oferta del parque - inmobiliario social.
- **Renovar:** Se modernizan instalaciones y aislamiento para mejorar su eficiencia energética y el mantenimiento de la comunidad.
- **Rehabitar:** Se evita el mal uso de las viviendas: actividades ilícitas, ocupación ilegal, infraviviendas, etc.
- **Redinamizar:** Se atraen nuevas personas y entidades sociales al barrio, dando un impulso al comercio y actividad local.
- **Rentabilizar:** Se incrementa el valor del patrimonio creando barrios atractivos y dinámicos.

3. Negociación en mercado regulado

En el 1T de 2024 la Sociedad comenzará a cotizar en BME Growth con el 100% de sus acciones.

4. Distribución del resultado

Cumpliendo el requisito mínimo exigido la Sociedad repartirá al menos el 80% de dividendo de los beneficios obtenidos.

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

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

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos a los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resdeo de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

5. Información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo

A 31 de julio de 2023 la Sociedad cuenta con un capital desembolsado de 16.478.500€ cumpliendo con el requisito mínimo de capital social de 5.000.000€ que definen el régimen SOCIMI.

1. Evolución de los negocios

La evolución del negocio se analiza desde dos perspectivas intrínsecamente relacionadas: el impacto social y la evolución económica de los activos:

- a) **IMPACTO SOCIAL:** TECHO HOGAR SOCIMI nace para solucionar un problema social: facilitarles viviendas a las entidades sociales para que alojen y acompañen a las personas más vulnerables de nuestra sociedad. Durante el año 2023, se ha avanzado en varios de los objetivos sociales. 339 personas se han podido beneficiar de un nuevo hogar gracias a la actividad. El 35% de dichos beneficiarios estaban además en edades vulnerables (menores o personas mayores de 50 años). El 100% de los residentes de las viviendas de techô tienen un acompañamiento por parte de la entidad social que hace caminen hacia su recuperación en tres ámbitos: 1) salud y bienestar, 2) integración social y comunitaria y 3) integración económica (formación y laboral). Especialmente relevante es el hecho de que 8 de los beneficiarios han conseguido la independencia.

Se ha conseguido este impacto alquilando los inmuebles a 35 entidades sociales con un descuento medio en el alquiler de más del 25% respecto al mercado libre. En cada hogar techô conviven de media algo más de 3 personas y estos hogares siempre se localizan a menos de 700 metros del transporte público y con acceso a servicios sociales básicos, comercio y educación.

Los inmuebles de la cartera se localizan allá donde las entidades sociales necesiten, que suele coincidir con los barrios más pobres de España. Es ahí donde se crea valor en las comunidades y ciudades con desarrollo local y se incorporan viviendas dignas en

pisos vacíos que tenían problemas de mantenimiento o de malos usos. Se evita la ocupación, las actividades ilícitas y las infraviviendas. Además, se mejora el tejido asociativo de los barrios atrayendo entidades sociales que realizan actividades de cohesión.

Otro de los objetivos sociales es conseguir un impacto medioambiental positivo. Para ello, se aplica el concepto "Recycle 2 rent". Se trata de adquirir viviendas existentes, evitando en la medida de lo posible la construcción de obra nueva, y se renuevan modernizando las instalaciones y mejorando su eficiencia energética. Además, en esa renovación se trabaja con empresas de reinserción.

- b) **EVOLUCIÓN ECONÓMICA:** El 2023 ha sido el primer año completo de actividad inmobiliaria. Durante este año se han adquirido 107 inmuebles con una inversión total de aproximadamente 13m€, llevando la cartera a un total de 111 inmuebles. Previamente había 8 inmuebles con las arras firmadas. TECHO HOGAR SOCIMI ha invertido casi 400k€ en renovar algunas de las viviendas para adecuarlas a unos estándares adecuados o para adaptar las viviendas a las necesidades de los futuros residentes, siendo estas personas con necesidades especiales en movilidad o recepción de cuidados.

La mayor parte de los inmuebles se encuentran en Madrid, y en menor medida en Sevilla, Zaragoza y Almería. El objetivo es aumentar nuestra exposición fuera de Madrid.

A julio de 2023, estaban alquilados 95 de dichos inmuebles generando unas rentas normalizadas que suponen más de un 6% sobre la inversión en los activos. Cabe destacar dos factores importantes: a) el período de alquiler de los inmuebles, desde que se compra hasta que se alquilan, es de solo un mes aproximadamente; y b) la morosidad es nula. Dada la cercanía a los inquilinos (las entidades sociales) y dado que las viviendas suelen adquirirse teniendo en cuenta las necesidades del futuro inquilino, la ocupación de nuestra cartera debería ser cercana al 100% una vez se haya pasado la etapa de inversión de la misma.

La cuenta de resultados a 31 de julio de 2023 refleja el hecho de que la cartera se encuentra en una etapa inicial de inversión. Las rentas suman 252k€ durante el año, pero analizando las rentas obtenidas en el mes de julio, estas sumarían más de 650k€. Y esto con el 10% de la cartera sin alquilar en julio. El resultado del ejercicio ascendió a -5k€. Si todas las viviendas hubieran estado alquiladas a 1 de agosto de 2022, es decir anualizando las rentas, el resultado de la sociedad sería significativamente mayor.

La sociedad está dispuesta a renunciar a cierta rentabilidad económica por la rentabilidad social. Dicho esto, existen palancas en el modelo de negocio que ayudan a optimizar la rentabilidad final: a) los gestores ponen especial foco en el precio de adquisición, intentando comprar con descuento frente a mercado; b) la sociedad tiene ratios de morosidad más bajo que el mercado y una ocupación gracias más alta gracias a su proximidad con las entidades sociales, tal como comentado anteriormente; y c) los gastos de estructura son muy bajos.

2. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad

Los factores de riesgo que pueden afectar la Sociedad, así como las políticas para mitigarlos, se detallan a continuación:

- **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. En este caso,

dado que el endeudamiento es casi nulo, el riesgo de tipo de interés en el pasivo es muy bajo. En los activos, las valoraciones de los inmuebles dependen directamente de la tasa libre de riesgo, y por tanto del tipo de interés. Una subida de los tipos de interés podría afectar negativamente al valor de la cartera.

- **Riesgo de impago/morosidad:** Es el riesgo asumido, derivado de la capacidad de pago de nuestros inquilinos. Estos son principalmente entidades sociales, en general con muchos años de experiencia y que cuentan con una financiación sólida. El riesgo de morosidad e impago es bajo debido a que la mayoría de ellas reciben fondos públicos (locales, estatales y europeos) para costear el pago de las rentas de sus distintos programas de atención a personas en situación de extrema vulnerabilidad. Las entidades sociales de menor tamaño tienen acceso a una financiación privada sólida y algunas de ellas cuentan con apoyo desde la Fundación techô para apoyar programas de vivienda y atención a sus usuarios. La estrecha relación con las entidades sociales arrendatarias hace que se conozcan sus necesidades de primera mano y se pueda constatar que el resto de viviendas que tienen en alquiler en sus programas de acompañamiento son con rentas más elevadas que las que techô les proporciona. Además, la necesidad en el mercado de viviendas con alquileres asequibles como el de la cartera es enorme, por lo que en caso de que un inquilino deje su alquiler, el período para realquilar será muy corto.
- **Riesgo económico:** Es el riesgo de que una ralentización económica impacte negativamente en los alquileres de las zonas donde se encuentran los inmuebles. Esto podría reducir las valoraciones de los inmuebles de la zona e indirectamente por tanto los de nuestra cartera.

3. Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de julio de 2023.

4. Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de julio de 2023 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 3,23 días (1,10 días en 2022).

5. Cuestiones relativas al medioambiente y personal

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

6. Perspectivas para el 2024

De cara al 2024, se espera que el beneficio de la sociedad suba de manera **significativa**. Por un lado, los ingresos del 2023 reflejan el hecho de que gran parte de la cartera a julio 2023 no estaba invertida a principio de año. Por otro, hay comprometidos ya más de 30m€ de capital total, de manera que se espera que la cartera aumente sustancialmente y con ello los ingresos por alquileres. Por otro lado, una parte importante de los gastos son fijos que no van a aumentar al ritmo de los ingresos, lo que debería ayudar a que el beneficio de la sociedad aumente más que el aumento en ingresos.

7. Hechos posteriores


Con motivo de poder cumplir todos los requisitos para aplicar el régimen especial de SOCIMI la compañía está llevando a cabo la transformación de la forma societaria, de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Por otro lado, se prevé su cotización en Bolsa para los primeros meses de 2024 así como una

nueva ampliación de capital de 7.000.000 de euros y la aportación no dineraria de 8 inmuebles. Además, se seguirá ampliación la cartera de inmuebles, con un ritmo aproximado de 10 inmuebles adquiridos al mes.

Con posterioridad a estos hechos, no se han producido más acontecimientos significativos que afecten a estas cuentas.

BA



Handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

Handwritten signature in blue ink, appearing to be the name 'Eugene'.

50



Handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.L. con fecha 31 de octubre de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 Del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio de 2023.

Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMADO POR:



Dña. María Blanca Hernández Rodríguez
Presidenta



Dña. Mónica Yolanda Garay Irizar
Vocal



Don Alejandro Manuel De León Moreno
Vocal



Don Pedro José Cabrera Cabrera
Vocal