

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

**TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada Techo Hogar SOCIMI, S.L.)
Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio de siete meses terminado
el 31 de julio de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Techo Hogar SOCIMI, S.L.), por encargo de los Administradores de la Sociedad:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de julio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de siete meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de siete meses 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 abreviada 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 2022, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 368 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 abreviada 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 abreviada 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 2022, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio de siete meses finalizado el 31 de julio de 2022.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas abreviadas, 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 abreviada 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 abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

2024 Núm. 01/24/08897

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 Nº S0530)



Carlos Hidalgo Andrés
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 18189)

12 de abril de 2024

Techo Hogar SOCIMI S.A.
(Anteriormente denominada
Techo Hogar SOCIMI S.L.)

Cuentas Anuales Abreviadas del periodo de siete meses
comprendido entre el 1 de enero de 2022 y 31 de julio de
2022

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE JULIO DE 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31.07.2022	31.12.2021(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		367.818,79	-
Inmovilizado material	Nota 6	299,62	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	367.519,17	-
Terrenos		279.167,56	-
Construcciones		88.351,61	-
ACTIVO CORRIENTE		453.665,90	45,36
Existencias	Nota 7	15.200,00	-
Anticipos a proveedores		15.200,00	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	438.465,90	45,36
Bancos		438.465,90	45,36
TOTAL ACTIVO		821.484,69	45,36

(*) Las cifras del año 2021 no han sido auditadas.

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas a 31 de julio de 2022.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE JULIO DE 2022

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31.07.2022	31.12.2021(*)
PATRIMONIO NETO			
		(17.316,96)	(1.417,98)
Fondos Propios			
		(17.316,96)	(1.417,98)
Capital	Nota 10	3.000,00	3.000,00
Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
Reservas	Nota 10	(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	(15.898,98)	(195,20)
Resultado de ejercicios anteriores	Nota 10	(20.148,18)	(19.952,98)
PASIVO CORRIENTE			
		838.801,65	1.463,34
Deudas a corto plazo		835.578,59	-
Otras deudas a corto plazo	Nota 9	835.578,59	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 9 y 13.1	-	1.375,98
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.223,06	87,36
Acreeedores varios	Nota 9	3.223,06	87,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		821.484,69	45,36

(*) Las cifras del año 2021 no han sido auditadas.

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas a 31 de julio de 2022.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMENZADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y TERMINADO EL 31 DE JULIO DE 2022

(Expresado en euros)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	31.07.2022	31.12.2021(*)
Otros gastos de explotación		(15.670,33)	(195,20)
Servicios exteriores	Nota 12.3	(15.616,83)	(195,20)
Tributos	Nota 12.3	(53,50)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(228,65)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(15.898,98)	(195,20)
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(15.898,98)	(195,20)
Impuesto sobre beneficios	Nota 11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(15.898,98)	(195,20)

(*) Las cifras del año 2021 no han sido auditadas.

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas a 31 de julio de 2022.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMENZADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y
TERMINADO EL 31 DE JULIO DE 2022**

(Expresado en euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas a la Memoria	31.07.2022	31.12.2021(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	Nota 3	(15.898,98)	(195,20)
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)		(15.898,98)	(195,20)

(*) Las cifras del año 2021 no han sido auditadas.

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas a 31 de julio de 2022.

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 2021 (*)	3.000,00	(401,20)	(16.043,64)	(3.909,34)	16.131,40	(1.222,78)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(195,20)	-	(195,20)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	-	-	(3.909,34)	3.909,34	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, 31 de diciembre de 2021 (*)	3.000,00	(401,20)	(19.952,98)	(195,20)	16.131,40	(1.417,98)
SALDO AJUSTADO, 1 de enero 2022	3.000,00	(401,20)	(19.952,98)	(195,20)	16.131,40	(1.417,98)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(15.898,98)	-	(15.898,98)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	-	-	(195,20)	195,20	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, 31 de julio de 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(15.898,98)	16.131,40	(17.316,96)

(*) Las cifras del año 2021 no han sido auditadas. Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas a 31 de julio de 2022.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMENZADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y TERMINADO EL 31 DE JULIO DE 2022

1. Actividad de la empresa

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

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

Sus datos registrales son:

Tomo: 38543, Folio: 198, Hoja: M685472

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

Su objeto social es el siguiente:

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

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

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

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

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



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

RÉGIMEN SOCIMI:


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

- i. **Obligación de objeto social:** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- ii. **Obligación de inversión:**
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la Sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- iii. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Se prevé que las acciones de la Sociedad comiencen a cotizar en BME Growth a finales de abril de 2024.
- 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.



Four handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally from left to right. The signatures are stylized and appear to be initials or names of individuals.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 *Imagen fiel*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado a 31 de julio de 2022 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.

2.2 *Marco Normativo*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado a 31 de julio de 2022 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.


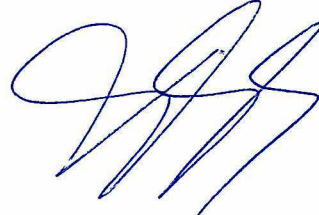
2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 2022, 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 2022. Así mismo se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- Tasaciones realizadas por un tercero. La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Se han realizado tres informes de valoración y han sido realizados por Gloval Valuation, S.A.U. con todos los activos a fecha 31 de julio de 2023 y otros dos por CBRE Valuation Advisory, S.A., uno que incluye la valoración de todos los activos comprados desde el 1 de agosto de 2023 hasta el 30 de noviembre de 2023 y otro desde diciembre 2023 hasta febrero 2024.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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 abreviada referida al ejercicio terminado el 31 de julio de 2022, se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Sin embargo la información no es comparativa dado que el ejercicio social 2022 lo constituyen 7 meses y el ejercicio 2021 lo constituyen 12 meses.

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



10



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 formuladas inicialmente incluían cifras erróneas que fueron detectadas en un momento posterior a su formulación. Por ello, se han reformulado estas cuentas anuales del ejercicio de siete meses terminado el 31 de julio de 2022, subsanando dichos errores. Las correcciones registradas se resumen en el cuadro siguiente:

	Formulación Inicial (31.07.2022)	Corrección de Errores	Reformuladas (31.07.2022)
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 abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 abreviada.

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

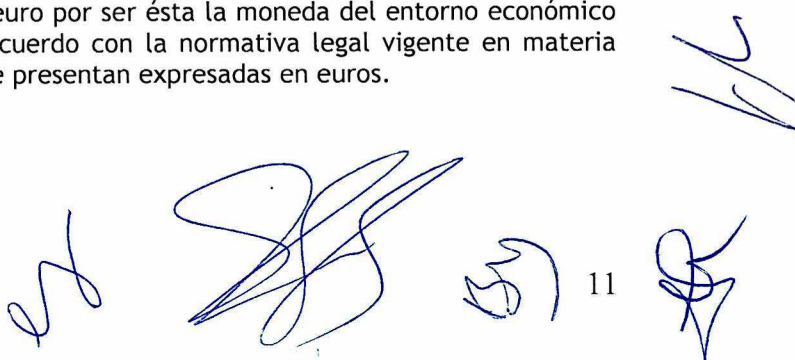
Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento.

Al 31 de julio de 2022 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 385.135,75 euros, con un Patrimonio Neto negativo por importe de 17.316,96 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las obligaciones de pago del pasivo han sido atendidas o canceladas con normalidad, habiéndose efectuado con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 sucesivas ampliaciones de capital (Nota 16) que han mejorado de forma significativa la situación financiera de la Sociedad. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

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 abreviadas se presentan expresadas en euros.

3. Distribución del resultado



3.1 Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de aplicación de resultados correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de julio de 2022, formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	2022
Base de reparto	
Resultado obtenido en el ejercicio	(15.898,98)
Distribución a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(15.898,98)

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 distribuible 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

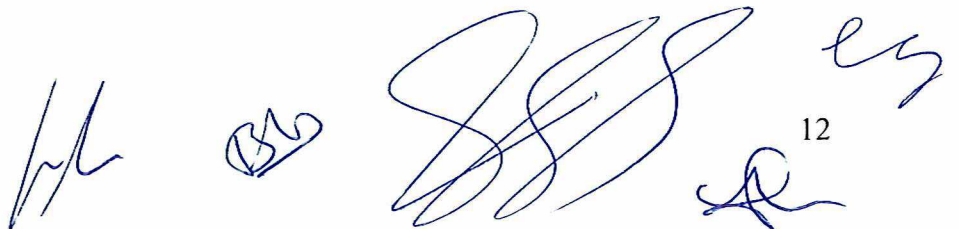
Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes,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



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

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

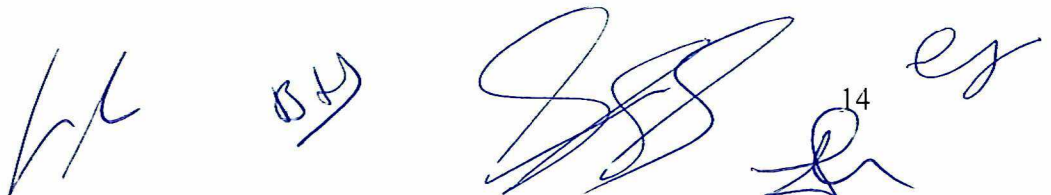
Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

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:



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature, the initials 'B.H.', another large signature, a signature with the number '14' above it, and the initials 'es'.

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 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.

es

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

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

a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua.

b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad.

c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

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

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

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

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

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

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

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

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

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

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en 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 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 acciones ordinarias (nota 1)

Los costes de emisión de nuevas acciones 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,

 18

así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

Régimen Socimi

Con fecha 12 de agosto de 2022, la Sociedad ha comunicado 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.

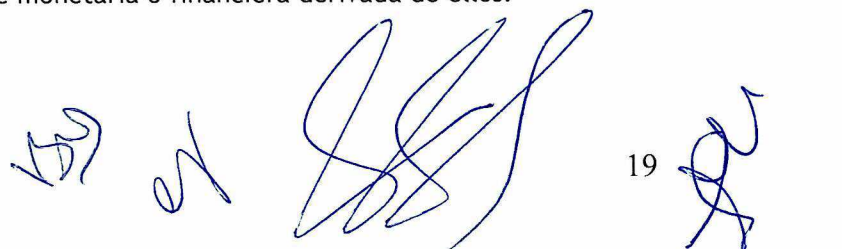
En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal.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

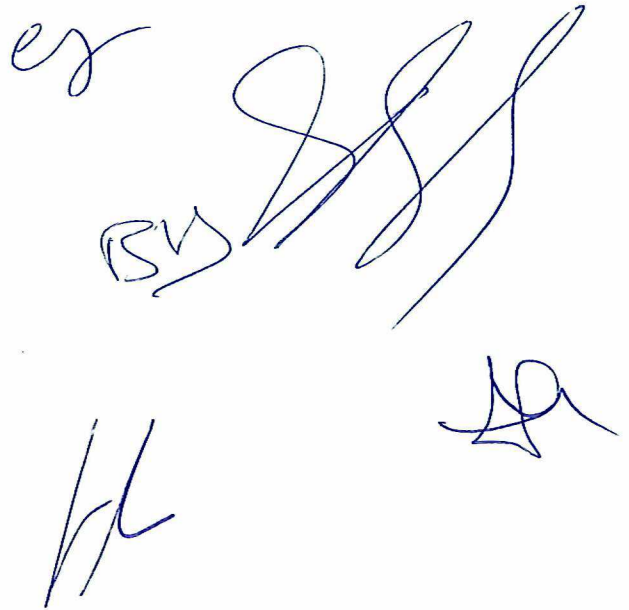
- Riesgo de tipo de interés: Es el riesgo asumido, derivado de los cambios, así como volatilidades, que sufren los tipos de interés de activos y pasivos. Los cuales, puedan tener una incidencia directa en los agentes económicos y financieros.
- Riesgo de liquidez: Se define como el riesgo de que la Sociedad 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 (Nota 2.6)
- 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.



The image contains four distinct handwritten marks in blue ink. At the top left is a cursive signature that appears to be 'es'. To its right is a large, complex signature with multiple loops and a long horizontal stroke extending to the right. Below the 'es' signature are the initials 'BV' enclosed in a hand-drawn rectangular box. At the bottom left is another set of initials, 'HL', written in a simple, blocky style. At the bottom right is a small, stylized signature or mark consisting of a few connected loops.

6. Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado Material

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

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

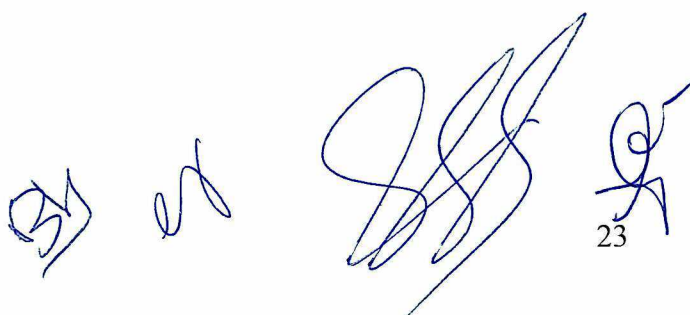
Los Administradores consideran que los bienes incluidos bajo este epígrafe (Inversiones Inmobiliarias) se encuentran adecuadamente cubiertos por pólizas de seguro. Adicionalmente no existen elementos incluidos bajo este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados. En el Anexo I se detalla el listado de activos destinados a las inversiones inmobiliarias a 31 de julio de 2022.

- Valor del mercado

Dado que los inmuebles fueron adquiridos en 2022, la Sociedad ha procedido a valorar por primera vez los inmuebles a través de un experto independiente, Gloval Valuation, S.A.U. a fecha 31 de julio de 2023.

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 de los inmuebles que la Sociedad tenía al 31 de julio de 2022 es de 418.849 euros.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

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%	367.519,17	435.287	6,62%	8,62%
-0,25%	367.519,17	402.411	6,12%	8,12%

Por otro lado, el movimiento existente en el inmovilizado material a 31 de julio de 2022 ha sido el siguiente:

2022					
	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	

7. Existencias

	2022	2021
Anticipos	15.200,00	-
TOTAL	15.200,00	-

Al cierre del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2022 la Sociedad refleja unas existencias de 15.200,00 euros que se corresponden con reservas de dinero entregadas en concepto de señales para la futura compraventa de nuevos inmuebles.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes



El saldo de este epígrafe al 31 de julio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	438.465,90	45,36
Total	438.465,90	45,36

El valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado. No existe ninguna restricción a los saldos.

9. Pasivos financieros

Pasivos financieros corrientes a coste amortizado

El saldo al 31 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 para cada clase de pasivos financieros corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	2022	2021
Deudas con terceros	300.000,00	-
Capital pendiente de inscribir	535.578,59	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	-	1.375,98
Acreedores varios	3.223,06	87,36
TOTAL	838.801,65	1.463,34

Al 31 de julio de 2022 existe 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. Todas las deudas con terceros fueron canceladas durante el ejercicio 2023. La parte de capital pendiente se ha incluido en la ampliación de capital realizada el 04 de noviembre de 2022 por 6.377.000 euros (véase Nota 16).

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

10. Patrimonio neto

10.1 Capital Social


A 31 de julio de 2022 y 31 de enero de 2021 el capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros, aportados en exclusiva por *Anima Ventures S.L.*

A fecha de reformulación, el capital Social de la Sociedad asciende a 28.396.500 euros, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado.

10.2 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 2022, la reserva legal no se encuentra constituida.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right.

	2022	2021
Otras Reservas	(401,20)	(401,20)
TOTAL	(401,20)	(401,20)

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

- *Resultados de ejercicios anteriores*

La Sociedad presenta 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)
TOTAL		(20.148,18)

11. Situación fiscal

11.1 *Saldos con administraciones públicas*

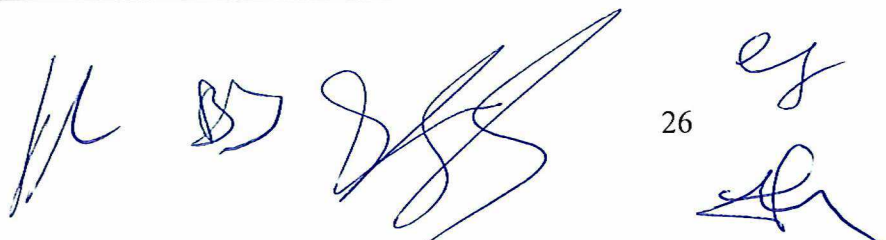
A cierre de los ejercicios de 2022 y 2021 no existen saldos pendientes con las administraciones públicas.

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.

11.2 *Impuestos sobre sociedades*

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

	2022	2021
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(15.898,98)	(195,20)
<i>Diferencias permanentes con origen en el ejercicio</i>	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
<i>Diferencias temporales con origen en el ejercicio</i>	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Total Base Imponible	(15.898,98)	(195,20)



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.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

A 31 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene Ingresos dado que se encuentra en la fase inicial de su actividad.

12.2 Gastos de personal

A 31 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene personal contratado y todos los servicios de gestión y contabilidad se encuentran externalizados.

12.3 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas adjunta correspondiente al 31 de julio de 2022 y 31 de diciembre 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Servicios exteriores	15.616,83	195,20
Tributos	53,50	-
Total	15.670,33	195,20

Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es como sigue:

	2022	2021
Servicios profesionales	13.631,63	123,66
Seguros	383,13	-
Comisiones Bancarias	882,15	42,50
Suministros	19,15	-
Otros gastos	700,77	29,04
Total	15.616,83	195,20

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran principalmente:

- Gastos necesarios para el correcto funcionamiento de la sociedad, como servicios contables, asesoramiento fiscal y legal.
- 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.

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía pendiente de pago las siguientes cantidades:

Deudas con empresas del grupo y asociadas	2021	Vinculación
ANIMA VENTURES SL.	1.375,98	Empresa del grupo
TOTAL	1.375,98	

El detalle de las transacciones durante el ejercicio 2021 fue:

	Saldo Inicial	Originadas en el ejercicio	Saldo final
Cuentas Corrientes	-	1.375,98	1.375,98
TOTAL	-	1.375,98	1.375,98

Este saldo se corresponde con una cuenta corriente con socio que se regulariza durante el ejercicio 2022.

13.2 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Alta Dirección

A 31 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 los ejercicios 2022 y 2021, los administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de administradores.

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

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

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

Dicho Consejo queda establecido de la siguiente forma:



28

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

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

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

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

14. Otra información

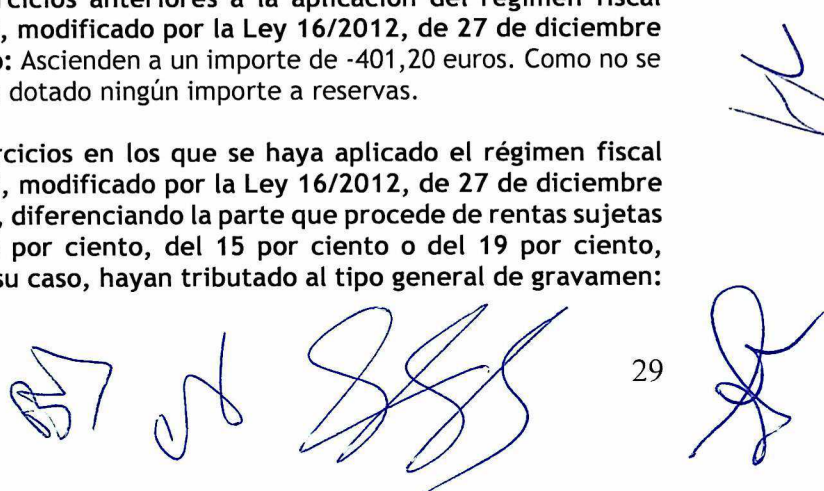
14.1 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2022, 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:

	2022	2021
Honorarios Auditoría	9.950	-
Total	9.950	-

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

- 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.
- 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.

16. Hechos posteriores al cierre

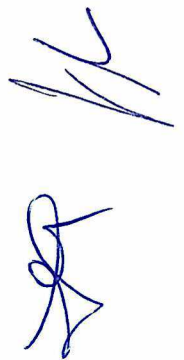
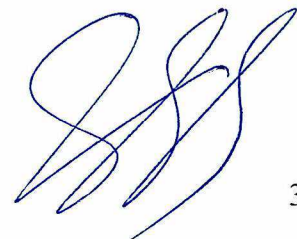
Adicionalmente tras el cierre a julio de 2022 se han dado las siguientes operaciones societarias:

- Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 4 de noviembre de 2022, bajo el protocolo cinco mil quinientos cuarenta y cinco, se eleva a público 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 el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, bajo el protocolo número seis mil novecientos sesenta y tres, se procede a elevar a público 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 el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, 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 el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 19 de junio de 2023, bajo el protocolo número tres mil ochenta y siete, se procede a elevar a público una ampliación de capital social por valor de 3.131.500 euros . Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de junio de 2023.
- El 31 de julio de 2023, se otorgó ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con el protocolo número cuatro mil doscientos ochenta y tres, una escritura

 30

de 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.

- Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 11 de diciembre de 2023, número seis mil cuatrocientos cinco de orden de protocolo, se elevó a público una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias, por importe de 910.000 euros, y aportaciones dinerarias por importe de 11.008.000 euros, hasta la cifra actual de 28.396.500 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de diciembre de 2023.
- Con fecha 14 de febrero de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, número 697 de protocolo, se produce la transformación de la Sociedad a Techo Hogar Socimi, S.A, la cual ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de marzo de 2024.
- Por último, en fecha 4 de marzo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la incorporación de las acciones en el segmento BME Growth de MTF Equity con la consiguiente modificación de los estatutos sociales, que fueron elevados a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 7 de marzo de 2024, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.
- Se prevé que las acciones de la Sociedad comiencen a cotizar en BME Growth a finales de abril de 2024.



ANEXO 1. Listado activos cierre 31.07.2022

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor neto contable	Tipo de activo
1659102VK4615H0007UB	23/05/2022	90.802,57 €	Residencial
1459550VK4615G0003PU	23/05/2022	100.536,65 €	Residencial
1659308VK4615H0005ZK	03/06/2022	89.353,54 €	Residencial
1861962VK4616B0006RT	20/07/2022	86.826,02 €	Residencial
TOTAL		367.519,17 €	

er 
 


**Formulación de Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio
comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de julio 2022**

El Consejo de Administración de la Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A. con fecha 11 de abril de 2024 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 reformular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de julio de 2022.

Las cuentas anuales abreviadas 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

Don Iván Martín Aranguez
Vocal