

**INMUEBLES EN ALQUILER
RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.**

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión correspondientes al
ejercicio 2023 junto con el Informe
de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor
Independiente

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2023 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023:

- Balances al 31 de diciembre de 2023 y 2022
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022
- Memoria del ejercicio 2023

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<p><i>Valoración de inversiones inmobiliarias</i></p> <p>El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2023 incluye los valores contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 6 de la memoria adjunta.</p> <p>Las notas 5.3 y 6 de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.- Obtención del informe de valoración elaborado por el experto independiente referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir del mismo, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023.
<p>El análisis de la razonabilidad del importe recuperable de estos activos al 31 de diciembre de 2023 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Otras cuestiones

La Sociedad no sometió a auditoría las cuentas anuales del ejercicio 2022 por no estar obligada a ello. En consecuencia, las cifras comparativas no han sido auditadas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2023 adjuntas.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de cuentas



BDO AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/01044

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

21 de febrero de 2024



INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

**Cuentas Anuales correspondientes
al Ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	10
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	13
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	15
6. Inversiones inmobiliarias	21
7. Arrendamientos operativos	24
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	25
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	25
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	27
13. Pasivos financieros no corrientes	29
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	29
15. Garantías comprometidas con terceros	30
16. Administraciones públicas y situación fiscal	31
17. Ingresos y gastos	32
18. Operaciones y saldos con partes vinculadas	33
19. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	34
20. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	34
21. Otra información	34
22. Información medioambiental	35
23. Información segmentada	35
24. Normas Internacionales de Información Financiera	35
25. Hechos posteriores	35
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	37
Informe de Gestión	39
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2023	40
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	42
3. Información Segmentada	42
4. Inversiones Inmobiliarias	42
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	43
6. Beneficios por acción	44
7. Adquisición de acciones propias	44
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	44
9. Principales riesgos de la Sociedad	44
10. Perspectivas ejercicio 2024	45
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	46
12. Hechos posteriores	46
Declaración de Responsabilidad de Administradores	47
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	48



Memoria Anual

Ejercicio 2023

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.							
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		2.517.227	-	PATRIMONIO NETO	12	3.136.461	2.008.142
Inversiones inmobiliarias	6	2.517.227	-	FONDOS PROPIOS			
Inversiones inmobiliarias netas		2.517.227	-	Capital		3.101.140	2.001.800
				Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
				Accionistas desembolsos no exigidos		-1.898.860	-2.998.200
				Prima de emisión		12.000	12.000
				Prima de emisión		12.000	12.000
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		-5.658	-1.318
				Resultado del ejercicio	4	28.979	-4.340
				PASIVO NO CORRIENTE		11.394	-
				Deudas a largo plazo	13	11.394	-
ACTIVO CORRIENTE		770.284	2.008.648	Otros pasivos financieros		11.394	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	24.803	917	PASIVO CORRIENTE		139.656	506
Activos por impuesto corriente	16.1	2.127	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	139.656	506
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.2	22.676	917	Acreeedores varios		2.423	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 18.2	708.428	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1	492	506
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	37.053	2.007.731	Anticipos de clientes		136.741	-
Tesorería		37.053	2.007.731				
TOTAL ACTIVO		3.287.510	2.008.648	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.287.511	2.008.648
Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023							
(*) No auditado							

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	72.816	-
Arrendamiento de inmuebles		72.816	-
Otros gastos de explotación		-42.597	-4.340
Servicios exteriores	17.2	-42.268	-4.180
Tributos	17.2	-329	-160
Amortización del inmovilizado	6	-12.181	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		18.038	-4.340
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		11.194	-
- En empresas del Grupo y asociadas	18.1	11.194	-
Gastos financieros		-253	-
Por empresas del grupo y asociadas	18.1	-253	-
RESULTADO FINANCIERO		10.941	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	28.979	-4.340
Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2023			
(*) No auditado			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	28.979	-4.340
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		28.979	-4.340
Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023			
(*) No auditado			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.						
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023						
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO						
(Euros)						
(Nota 12)	Capital	Accionistas desembolsos no exigidos	Prima de emisión	Resultado negativo ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021 (*)	3.000	-	12.000	-829	-489	13.682
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-4.340	-4.340
Otras variaciones del patrimonio neto	4.997.000	-2.998.200	-	-489	489	1.998.800
- Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-489	489	-
- Ampliación de capital	4.997.000	-2.998.200	-	-	-	1.998.800
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022 (*)	5.000.000	-2.998.200	12.000	-1.318	-4.340	2.008.142
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	28.979	28.979
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.099.340	-	-4.340	4.340	1.099.340
- Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-4.340	4.340	-
- Desembolso dividendos pasivos	-	1.099.340	-	-	-	1.099.340
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000	-1.898.860	12.000	-5.658	28.978	3.136.460
Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023						
(*) No auditado						

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023			
(Euros)			
	Notas	Ejercicio	Ejercicio
	Memoria	2023	2022 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		167.818	-4.618
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	4	28.979	-4.340
2. Ajustes del resultado:		1.240	-
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	12.181	-
g) Ingresos financieros (-)	8 y 18.1	-11.194	-
h) Gastos financieros (+)	8 y 18.1	253	-
3. Cambios en el capital corriente:		128.785	-278
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-21.759	-784
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	13	2.423	-
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	13	136.727	506
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	13	11.394	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.814	-
a) Pagos de intereses (-)	8 y 18.1	-253	-
c) Cobros de intereses (+)	8 y 18.1	11.194	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	16.1	-2.127	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-3.237.836	-
6. Pagos por inversiones (-):		-3.237.836	-
a) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8 y 18.2	-708.428	-
d) Inversiones inmobiliarias	6	-2.529.408	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.099.340	1.998.800
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.099.340	1.998.800
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	12	1.099.340	1.998.800
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-1.970.678	1.994.182
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	10	2.007.731	13.549
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	37.053	2.007.731
Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2023			
(*) No auditado			

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

1. Actividad de la Sociedad

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) fue constituida por tiempo indefinido como sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel García Gil, el día 7 de junio de 2019, bajo el número 1.073 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.261, folio 88, hoja M-697394, inscripción 1ª. Está domiciliada en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6-7 de Madrid (28020), con C.I.F. A88411889. La Sociedad fue transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Juan Manuel Lozano Carreras, el día 22 de septiembre de 2022, bajo el número 2.099 de orden de protocolo; subsanada por escritura otorgada el 14 de octubre de 2022, ante igual fedatario, bajo el número 2.307 de orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.261, folio 91, hoja M-697394, inscripción 2ª.

Su objeto social comprende las siguientes actividades, entre otras:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las 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 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 que exija la Ley de SOCIMI.

Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra a) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de 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.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:
- f) La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.

- g) La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.
- h) La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
- i) La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
- j) La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad

Dadas las actividades a las que actualmente la Sociedad se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Modelo de negocio y motivación

La Sociedad se ha especializado, tras su transformación en SOCIMI, en la generación de una cartera de inmuebles en régimen de alquiler con derecho a compra. Su propósito es ayudar a resolver un problema estructural en España, que lejos de solucionarse parece haberse agravado en los últimos años: la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad, especialmente en segmentos sensibles, como el de los jóvenes. La Sociedad persigue una inversión con fines sociales con un modelo que permita, a su vez, generar una rentabilidad alineada con el riesgo de su inversión.

La novedad de su modelo de negocio permite solventar algunos de los problemas habituales del alquiler con opción a compra tradicional, flexibilizando para el arrendatario/futuro comprador (aquel que entra en el régimen de alquiler con derecho a compra y es, por un lado, arrendatario y, por el otro, tendrá el derecho de compra futuro) su planificación de ahorro para entrar en la compra de la vivienda. Este modelo aporta flexibilidad y certidumbre para el arrendatario/futuro comprador, así como para los inversores, que son los compradores efectivos de la vivienda, que es posteriormente puesta en uso del arrendatario/futuro comprador.

Todos los parámetros financieros aplicables en el modelo de negocio están definidos y son pactados con carácter previo a la firma de los contratos privados entre la Sociedad y el arrendatario/futuro comprador, de manera que se dota de total transparencia al negocio entre las partes. Pueden prever la situación futura y adaptarse a ella según sus condiciones particulares.

Esta necesidad de soluciones alternativas que permitan mayor flexibilidad a la población para acceder a una vivienda en propiedad genera un negocio potencial para las compañías que puedan satisfacer tal demanda en el corto, medio y largo plazo. La Sociedad trata de ocupar este espacio, satisfaciendo una demanda creciente de interesados en el alquiler con derecho a compra.

Desde el punto de vista de los arrendatarios/futuros compradores, el modelo ofrece múltiples ventajas. La principal, que permite entrar en el mercado inmobiliario de compraventa a muchos interesados que, actualmente, y con los productos de financiación tradicionales, están excluidos de él. No solo eso, sino que permite poder adaptar el tipo de activo a la situación futura de ahorro esperada, y no a la actual. Pueden acceder a su vivienda y disfrutar de ella sin descapitalizarse en demasía, de manera que mantienen su estilo de vida y ocio, mientras ganan tiempo para ir ahorrando de cara a la compra futura.

Desde el punto de vista de los inversores, les permite acceder a un modelo de activos atomizados con muchos beneficios, tanto en la gestión, como del producto en sí. El modelo de negocio genera a su vez una rentabilidad al inversor acorde con el mercado, alineada con el riesgo de los activos y el modelo establecido (que tiene múltiples ventajas en la gestión con respecto al alquiler tradicional). Operación a operación, el modelo financiero teórico al entrar genera rentabilidades entorno al 6,5% (sin apalancamiento), en el período establecido máximo de ejercicio del derecho de compra. Dicha rentabilidad podría verse incrementada en función de algunas variables a producirse durante la vida de los contratos. Dependiendo del nivel de apalancamiento de la sociedad, esa rentabilidad podría incrementarse notablemente, alcanzando en el escenario actual base de forma repetida un rango del 8 al 10%.

Los contratos de alquiler con derecho a compra se formalizan por un período mínimo de 3 años renovable anualmente hasta un máximo de 7 años. A partir de la finalización del tercer año, el arrendatario podrá ejercer su derecho de adquisición de la vivienda en base a un precio ya acordado y que será diferente en función del año en el que se ejerce la opción de compra (desde la finalización del año 3 al año 7). Durante la duración del contrato, el arrendatario podrá realizar aportaciones adicionales para la compra de la vivienda en concepto de arras confirmatorias si estas exceden de la renta establecida, lo que podrá dar lugar a descuentos en el precio de compra pactado en base a las rentas y arras confirmatorias pagadas a la Sociedad por parte del arrendatario.

En el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, el arrendatario abona a la Sociedad un importe determinado en concepto de arras penales equivalente al 5% del importe de la compra del inmueble que la Sociedad ha adquirido justo en el momento de la firma del contrato de alquiler con derecho a compra, y que es una vivienda elegida por el arrendatario que encaja en el modelo de inversión de la Sociedad.

2. Legislación aplicable

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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.

Al cierre del ejercicio, el Administrador Único de la Sociedad considera que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley o los cumplirá en el momento en el plazo legal exigido por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modificó el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprobó el modelo 237 “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación” y se determinó la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto

(15% a partir de 1 de enero de 2021).

- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entró en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2022, fueron aprobadas por el Socio Único el pasado 29 de junio de 2023 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan 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.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único 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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022. Tal como se menciona en la nota 6, la sociedad ha adquirido en el ejercicio 2023 los activos inmobiliarios afectos a su actividad, y por tanto, es en este ejercicio cuando ha comenzado sus operaciones mercantiles. Esto debe tenerse en cuenta en la comparación de la información.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2023, a presentar por el Administrador Único de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	28.979
Distribución:	
Reserva legal	2.898
Resultados negativos ejercicios anteriores	5.659
Dividendo	20.423

5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-10
Instalaciones fotovoltaicas	25
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4-5

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

5.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.1, relativa al inmovilizado material.

5.3 Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido, en la determinación del valor razonable, la Sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 31 de enero de 2024, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos se explican en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 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. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

Arrendamiento operativo

Los 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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado:

- i. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- ii. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se valoran por su coste amortizado, No obstante, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y 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 resulta significativo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado

La Sociedad emplea 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 establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- 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.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

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

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

5.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías

- Pasivos financieros a coste amortizado aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.7 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad procederá a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprobó un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021.

5.8 Ingresos y gastos

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de “Ajustes por periodificación”.

5.9 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios

de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2023 y 2022, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros		
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Saldo al 31/12/2023
Coste:			
Inmuebles para arrendamientos	-	2.529.408	2.529.408
Total coste	-	2.529.408	2.529.408
Amortización acumulada:			
Inmuebles para arrendamientos	-	-12.181	-12.181
Total amortización acumulada	-	-12.181	-12.181
Inversiones inmobiliarias netas	-	2.517.227	2.517.227

El reparto del coste entre el suelo y el vuelo de los Inmuebles para arrendamiento es como sigue a continuación:

	Coste al	
	31/12/2023	31/12/2022
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	1.272.593	-
Vuelo	1.256.815	-
Total coste	2.529.408	-

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de un contrato de alquiler con opción a compra con una duración mínima de 3 años.

Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 2.529.409 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden a las siguientes inversiones:

Fecha adquisición	Localización del inmueble	Euros (*)
11/01/2023	C/ Turaco, 5. Madrid	262.980
08/02/2023	C/ Yécora, 61. Madrid	352.339
29/03/2023	Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid)	161.364
10/05/2023	C/ Martell, 40. Madrid	148.383
01/06/2023	C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid)	317.387
13/06/2023	C/ Transversal Sexta Marconi, 38. Madrid	295.301
14/09/2023	C/ Martín López Zubero, 2. Brunete (Madrid)	280.288
28/07/2023	Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid	179.400
29/09/2023	C/ Rafael Alberti, 39 B Madrid	266.912
14/11/2023	Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)	265.056
Total		2.529.408

(*) Incluye costes de adquisición.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2023 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., no arrojan valores razonables inferiores al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad no ha registrado deterioro alguno.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2023 ha ascendido a 12.181 euros (0 euros en el ejercicio 2022) y se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortizaciones del inmovilizado” en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Medición del valor razonable

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente, emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de entre tres y siete años (duración mínima y máxima de los contratos) y un valor residual (precio de ejercicio de la opción de compra). Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Se ha empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja sobre un periodo de 7 años para llegar al Valor de Mercado del inmueble de referencia. El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (VPN).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (valor en reventa al final del horizonte de inversión)

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

El método de DFC ha sido complementado con el Método de Comparación de otros activos similares en venta.

Consideraciones de la Valoración

Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF): Para la valoración de los activos se han considerado su

estado contractual a fecha de valoración, en cuanto a las rentas generadas y precio de compraventa futura. Se ha contrastado estos con la situación de mercado en el momento de la valoración para cada uno de los activos. Según la comparativa se ha adoptado un periodo de resolución de contrato y el ejercicio de la promesa de compra por parte del inquilino con las condiciones indicadas en el contrato.

Los gastos que se han considerados son los que contienen las cláusulas de los contratos de arrendamiento y se han tomado como no recuperables, los gastos de seguro de continente, IBI y gastos de comunidad. Se han tenido en cuenta un porcentaje de gastos sobre los ingresos para el mantenimiento y gestión adecuados que recaen sobre el arrendador. En el valor de cada unidad residencial se incluyen los valores de los anexos.

Se han considerado las siguientes variables en las proyecciones de flujos de caja:

- Que el inquilino agota la duración del contrato de arrendamiento y que ejerce su opción de compra de acuerdo con los términos indicados en los contratos de compromiso de compraventa aportados.
- Horizonte temporal de 7 años.
- Como valor de salida se ha adoptado el precio de venta indicado en cada uno de los contratos de compromiso de compraventa descontando la cantidad de las arras entregadas.
- Variación anual del IPC de acuerdo entre el 2 y el 3% anual durante la vida de cada contrato respetando el 3% durante todo el año 2024 por decreto gubernamental de carácter estatal.
- No se consideran descuentos en la renta, según contrato de promesa de compraventa.
- No se han considerado incrementos en el precio de venta adoptado, según contrato de promesa de compraventa.
- Se considera el importe de las arras entregadas en cada vivienda.
- Gastos de mantenimiento de un 2% anual.
- Gastos de gestión de un 1%.
- Se ha considerado que los gastos de comunidad, IBI y seguro de continente son asumidos por la Sociedad, de acuerdo con las cláusulas contractuales.
- Los arrendatarios se hacen cargo de los gastos de los suministros y seguro de responsabilidad civil.
- De acuerdo con la práctica habitual del mercado, se ha considerado unos costes de adquisición del 2,50%.
- Considerando las características del inmueble y de los arrendamientos, se ha considerado una tasa de descuento en cada caso teniendo en cuenta la situación contractual de cada inmueble, su localización, tipología, estado y rentabilidad esperadas de mercado, entre otros factores.

Valoración de activos inmobiliarios e impacto en los resultados del ejercicio:

De las valoraciones realizadas no se desprende impacto negativo alguno en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto



actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 97.573 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 asciende a 2.614.800 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

La superficie bruta alquilable sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es de 1.188 m² al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 100% (0% al 31 de diciembre de 2022) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas totalmente en la Comunidad de Madrid.

Ninguno de los activos en renta de la Sociedad se encuentra afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2023.

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 72.816 euros (0 euros en el ejercicio 2022).

Al cierre del ejercicio 2023, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, la Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente en los contratos de arrendamientos operativos más significativos:

	Euros	
	Valor nominal	
	2023	2022
Menos un año	136.731	-
Entre uno y cinco años	200.646	-
Más de cinco años	-	-
Total	337.377	-

No existen cuotas contingentes al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2023	31/12/2022
	Activos financieros a coste amortizado	
Otros activos financieros	708.428	-
Corto plazo / corrientes	708.428	-
Total	708.428	-

El movimiento de los epígrafes de “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio” y “Derivados” a corto y largo plazo durante los ejercicios 2023 y 2022, es como sigue:

	Euros			
	Saldo al			Saldo al
	31/12/2022	Adiciones	Retiros	31/12/2023
Créditos empresas asociadas (Nota 18.2)	-	708.428	-	708.428
Total	-	708.428	-	708.428

El saldo al 31 de diciembre de 2023 de este epígrafe por importe de 708.428 euros corresponde al exceso de liquidez que tiene la Sociedad a dicha fecha que ha sido prestado a su único accionista, Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. dentro del contrato marco de financiación del Grupo al que ambas sociedades pertenecen (Nota 18.2).

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos por impuesto corriente (16.2)	2.127	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	22.676	917
Total	24.803	917

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible,

principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene deuda financiera ni a largo ni corto plazo pero tiene previsto tenerla en base a la evolución del negocio. El riesgo de fluctuación de tipos de interés será, en caso de endeudamiento, bajo dado que la Sociedad no tendrá una alta exposición a deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad. Con respecto al riesgo en base al régimen fiscal SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y tal como se establece en su Disposición Transitoria Primera, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. La sociedad, está en proceso de salida a cotización y espera concluir el proceso en el ejercicio 2024.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

La Sociedad se constituye el 7 de junio de 2019 con un capital social de 3.000 euros mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 22 de septiembre de 2022, la Sociedad, con motivo de su transformación a SOCIMI, amplía su capital social en 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 acciones de los que en ese momento su único accionista Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. desembolsa un importe de 1.998.800 euros. Tras dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad se compone de 5.000.000 euros siendo el importe de capital no exigido de 2.998.200 euros. En el momento de la transformación a SOCIMI, las 3.000 participaciones sociales emitidas en su constitución pasan a ser acciones nominativas.

Durante el ejercicio 2023, el 26 de septiembre de 2023 (elevado a público ante notario el 6 de octubre de 2023), el Accionista Único de la Sociedad realiza un nuevo desembolso del capital social pendiente de desembolsar por importe de 1.099.340 euros, quedando al 31 de diciembre de 2023 un importe de capital social pendiente de desembolsar de 1.898.860 euros.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital suscrito se compone, por tanto, de 5.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas en un 62%, lo que supone un capital social desembolsado de 3.101.140 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad.

Los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y siguientes de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2023, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	5.000.000	100%

b) Reservas

Prima de asunción de participaciones sociales

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de la prima de asunción al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 12.000 euros. Dicha prima de asunción tiene su origen en la constitución de la Sociedad el 7 de junio de 2019.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse 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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del

capital ya aumentado.

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

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 31 de diciembre de 2023, la reserva legal no está totalmente constituida.

c) Distribuciones de resultados

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Como se indica en la Nota 2, de acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, la Sociedad está sujeta a un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. El tipo de gravamen en vigor es el del 15% y tendrá carácter de cuota del impuesto sobre

sociedades.

e) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas, de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

13. Pasivos financieros no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros	11.394	-
Total Deudas a largo plazo	11.394	-

Pasivos financieros a coste amortizado

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 6.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	-	11.394	-	-	11.394
Fianzas y depósitos a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	11.394	-	-	11.394

El desglose del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance adjunto al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Acreedores varios	2.423	-
Anticipos de clientes	136.741	-
Total	139.164	-

El epígrafe de “Anticipos de clientes” recoge, principalmente, las cantidades entregadas de forma anticipada por parte de los clientes en base a las condiciones establecidas en los contratos de alquiler con derecho a compra descritos en la Nota 1. Ello incluye tanto las cantidades cobradas como arras penales como confirmatorias.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre)

preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	8,48	19,89
Ratio de operaciones pagadas	8,48	19,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Euros	
Total pagos realizados	16.984	5.486
Total pagos pendientes	-	-

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2023	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	8,48	19,89
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	47	16
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	97,92%	100,00%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	16.918	5.486
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	99,61%	100,00%

15. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 no tiene otorgados avales ni garantías ante terceros.

16. Administraciones públicas y situación fiscal

16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	22.676	-	917	-
Impuesto sobre Sociedades	2.127	-	-	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	444	-	506
Retenciones de capital mobiliario	-	48	-	-
Total	24.803	492	917	506

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado antes de Impuestos	28.979	-4.340
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base Imponible previa	28.979	-4.340
Base imponible (0%)	28.979	-
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	-	-
Base imponible fiscal al 25%	-	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	2.127	-
Líquido a (pagar) / devolver	2.127	-

No se han producido diferencias temporarias ni permanentes que aplicar por lo que el resultado contable antes de impuestos coincide con la base imponible.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 5.169 euros coincidente con las bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2022.

Al cierre del ejercicio 2023 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto sobre sociedades.

Ni al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2023, ni al cerrado a 31 de diciembre de 2022, existen deducciones en cuota pendientes de recuperar.

De acuerdo con el artículo 9.2 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible en el periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2023, el Administrador Único ha propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 20.423 euros (0 euros en 2022), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad no ha obtenido en el ejercicio 2023 ningún beneficio por la venta de activos inmobiliarios.

Gasto por impuesto sobre Sociedades

Con motivo de la aplicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprobó el “gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario” dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto sobre sociedades hasta el momento en el que se apruebe en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del beneficio del ejercicio 2023.

16.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente en España, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

16.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe Neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y subvenciones

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Arrendamientos (con derecho a compra)	72.816	-
Total ingresos	72.816	-

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2023 y 2022, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

17.2 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	11.307	3.802
Primas de seguros	2.040	-
Servicios bancarios y similares	548	378
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	212	-
Otros servicios	28.161	-
Otros tributos	329	160
Total	42.597	4.340

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2023 y 2022, han sido las siguientes:

	Euros							
	31/12/2023				31/12/2022			
	Gastos explotación	Servicios captación	Ingresos financieros	Gastos	Gastos explotación	Servicios captación	Ingresos financieros	Gastos
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	24.375	-	11.194	-	-	-	-	-
COGEIN, S.L.U.	-	-	-	69	-	-	-	-
Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U.	4.893	83.852	-	185	-	-	-	-
Total	29.268	83.852	11.194	253	-	-	-	-

La vinculación de estas sociedades con Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. es la siguiente:

- Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.: Accionista único de la Sociedad.
- COGEIN, S.L.U.: Su socio único es PER 32, S.L. que es a su vez accionista mayoritario de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. con un 99,23% de participación de la que el 85,63% es la participación directa.
- Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U. tiene un único socio que es Anoa Finanzas, S.L. que, a su vez, pertenece a COGEIN, S.L.U. al 99,99%.

18.2 Saldos con sociedades vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Ejercicio 2023

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 9)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. (Nota 8)	708.428	-
Total	708.428	-

Los principales contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de enero de 2023, se firmó el contrato de prestación de servicios entre la Sociedad y Rentto Tecnología de Alquiler, S.L.U., este contrato con carácter de exclusividad presta servicios de captación, gestión de la adquisición y contratación de viviendas, y de clientes arrendatarios/futuros compradores, así como la gestión del alquiler y la venta futura de tales activos. El plazo del acuerdo es de 10 años prorrogable automáticamente por períodos de dos años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno, o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.

19. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

A cierre del ejercicio 2023 no existe consejo de administración ni alta dirección. El órgano de administración es la de la figura de Administrador Único, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. representada por D. Marco Colomer Barrigón.

A cierre del ejercicio 2023 no existe remuneración al Administrador Único.

20. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

21. Otra información

21.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2023	2022
Servicios de Auditoría	9.000	-
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	9.000	-
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	9.000	-

22. Información medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

23. Información segmentada

La Sociedad no tiene definidos diferentes segmentos de actividad pues su actividad única actualmente es la adquisición de activos residenciales específicos elegidos por sus clientes para ser alquilados a estos con derecho a compra. Dicha actividad se realiza geográficamente dentro de la Comunidad de Madrid. En este sentido no se presenta información segmentada al no tener segmentación alguna en la actividad que desarrolla.

24. Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con el artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, en el sentido del punto 13 del artículo 1 de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria de las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, “las NIIF-UE”).

Una vez aplicado el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 y modificado el 1/2021 de 12 enero, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no tiene en vigor ningún contrato de arrendamiento en virtud del cual actúe como arrendatario (arrendamiento operativo), por lo que no es de aplicación la NIIF 16 en cuanto al reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento.

Adicionalmente, las modificaciones a la IFRS 16 “Leases: Covid-19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” con aplicación obligatoria a partir del 1 de abril de 2021 no suponen efectos sobre el patrimonio y los resultados de la Sociedad.

25. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad



del ejercicio 2023 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. acordó el desembolso total del capital suscrito pendiente de desembolsar que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se ha producido el 6 de febrero de 2024 y ha sido elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024. Con este desembolso, el capital social de la Sociedad se encuentra totalmente desembolsado.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2023																								
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 7 de junio de 2019 como sociedad de responsabilidad limitada convirtiéndose en SOCIMI en 2022. Desde su constitución y hasta su conversión en SOCIMI, la Sociedad no ha obtenido beneficios y por tanto no aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.																								
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad. - Bº del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-																								
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-																								
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad. - Bº del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Distribución de dividendos del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-																								
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	-																								
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Distribución de dividendos del 2022: No aplicable al obtener pérdidas.																								
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-																								
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-																								
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-																								
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-																								
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Dividendos del 2022: No aplicable.																								
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.	<ul style="list-style-type: none"> - 11/01/2023: C/ Turaco, 5. Madrid - 08/02/2023: C/ Yécora, 61. Madrid - 29/03/2023: Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid) - 10/05/2023: C/ Martell, 40. Madrid - 01/06/2023: C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid) - 13/06/2023: C/ Transversal Sexta Marconi, 38. Madrid - 14/09/2023: C/ Martín López Zubero, 2. Brunete (Madrid) - 28/07/2023: Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid - 29/09/2023: C/ Rafael Alberti, 39B. Madrid - 14/11/2023: Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid) 																								
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-																								
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Localización del inmueble</th> <th style="text-align: right;">Euros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>C/ Turaco, 5</td><td style="text-align: right;">262.980</td></tr> <tr><td>C/ Yécora, 61</td><td style="text-align: right;">352.339</td></tr> <tr><td>Pº. Estación, 2</td><td style="text-align: right;">161.364</td></tr> <tr><td>C/ Martell, 40</td><td style="text-align: right;">148.383</td></tr> <tr><td>C/ Doctor Ulecia, 8</td><td style="text-align: right;">317.387</td></tr> <tr><td>C/ Transversal Sexta Marconi, 38</td><td style="text-align: right;">295.301</td></tr> <tr><td>C/ Martín Lopez Zubero, 2</td><td style="text-align: right;">280.288</td></tr> <tr><td>Avda. Pablo Neruda, 16</td><td style="text-align: right;">179.400</td></tr> <tr><td>C/ Rafael Alberti, 39B</td><td style="text-align: right;">266.912</td></tr> <tr><td>Carretera de Loeches 13</td><td style="text-align: right;">265.056</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Total</td><td style="text-align: right;">2.529.408</td></tr> </tbody> </table>	Localización del inmueble	Euros	C/ Turaco, 5	262.980	C/ Yécora, 61	352.339	Pº. Estación, 2	161.364	C/ Martell, 40	148.383	C/ Doctor Ulecia, 8	317.387	C/ Transversal Sexta Marconi, 38	295.301	C/ Martín Lopez Zubero, 2	280.288	Avda. Pablo Neruda, 16	179.400	C/ Rafael Alberti, 39B	266.912	Carretera de Loeches 13	265.056	Total	2.529.408
Localización del inmueble	Euros																								
C/ Turaco, 5	262.980																								
C/ Yécora, 61	352.339																								
Pº. Estación, 2	161.364																								
C/ Martell, 40	148.383																								
C/ Doctor Ulecia, 8	317.387																								
C/ Transversal Sexta Marconi, 38	295.301																								
C/ Martín Lopez Zubero, 2	280.288																								
Avda. Pablo Neruda, 16	179.400																								
C/ Rafael Alberti, 39B	266.912																								
Carretera de Loeches 13	265.056																								
Total	2.529.408																								
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha	-																								



<p>resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	
--	--



Informe de Gestión

Ejercicio 2023

INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A.U.
Informe de gestión al cierre del ejercicio 2023
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2023

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2023 en comparación con el 31 de diciembre de 2022.

	Euros		
	31/12/2023	31/12/2022	+ / -
Ingresos	72.816	-	
Arrendamientos	72.816	-	
Gastos operativos	-6.154	-	
-Net operating income (NOI)	66.662	-	
Gastos generales	-36.443	-4.340	740%
Ebitda	30.219	-4.340	-796%
Resultado financiero	10.941	-	
Ebitda	41.160	-4.340	-1048%
Amortizaciones	-12.181	-	
Ebt	28.979	-4.340	-768%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	28.979	-4.340	-768%

Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

	Euros			
	31/12/2023	Por acción	31/12/2022	Por acción
Beneficio neto recurrente	28.979	0,01	-4.340	-
Valor neto de los activos	3.221.852	0,64	2.008.142	0,40
Costes	42.597		4.340	
Ingresos	72.816		-	
Ratio costes/ingresos	58,50%		-	
Ratio de desocupación	-		-	
Rentabilidad neta	5,23%		-	

Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

	Ejercicio	
	31/12/2023	31/12/2022
Rentas anualizadas (MM)	0,14	-
FFO (MM)	0,03	-
FFO (acción)	0,01	-
GAV (MM)	2,60	-
NAV (MM)	3,22	-
ROA	0,88%	-
ROE	0,92%	-
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	1.188	-
% ocupación al cierre	100%	-
Cartera de arrendamientos (MM)	0,34	-
WAULT	2,53	-
LTV	-	-
Deuda neta (MM)	-	-
Beneficio (euros/acción)	0,01	-
Dividendo (euros/acción)	-	-
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios; NAV: Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde

la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.

Funds from operations (FFO): Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad han ascendido a 2.529.408 euros. Durante el ejercicio 2023, han tenido lugar las siguientes inversiones:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 2.529.409 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

Fecha adquisición	Localización del inmueble	Importe (*)
11/01/2023	C/ Turaco, 5. Madrid	262.980
08/02/2023	C/ Yécora, 61. Madrid	352.339
29/03/2023	Pº. Estación, 2. Valdemoro (Madrid)	161.364
10/05/2023	C/ Martell, 40. Madrid	148.383
01/06/2023	C/ Doctor Ulecia, 8. Pozuelo de Alarcón (Madrid)	317.387
13/06/2023	C/ Traversal Sexta Marconi, 38. Madrid	295.301
14/09/2023	C/ Martín López Zubero, 2. Brunete (Madrid)	280.288
28/07/2023	Avda. Pablo Neruda, 16. Madrid	179.400
29/09/2023	C/ Rafael Alberti, 39B. Madrid	266.912
14/11/2023	Carretera de Loeches, 13. Torrejón de Ardoz (Madrid)	265.056
Total		2.529.408

(*) incluye costes de adquisición

Dividendos:

- Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2024:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2023, que los Administradores de la Sociedad presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2023	28.979
Reserva legal	2.898
Resultados negativos ejercicios anteriores	5.659
Dividendos	20.423

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2023, 0,01 euros por acción.

Deuda financiera neta: La Sociedad no tiene deuda financiera.

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 72.816 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

	Euros	
	Valor nominal	
	31/12/2023	31/12/2022
Menos un año	136.731	-
Entre uno y cinco años	200.646	-
Más de cinco años	-	-
Total	337.377	-

Con relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, WAULT es 2,53.

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 66.662 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, **el Ebitda** es positivo y asciende a 30.219 euros (negativo 4.340 euros en diciembre de 2022).

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de diciembre 2023 es positivo por importe de 10.941 euros (0 euros en diciembre del 2022). El desglose de este es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo y externos han ascendido a 11.194 euros (0 euros en diciembre de 2022).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 253 euros (0 euros en diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, **el Ebtida** es positivo y asciende a 41.160 euros (negativo 4.340 euros en diciembre del 2022).

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 12.181 euros (0 euros en el mismo período del ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2023, **el Ebt** es positivo y asciende a 28.979 euros (negativo 4.340 euros en diciembre del 2022).

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2023 ha sido positivo por importe de 28.979 euros (negativo en 4.340 euros al 31 de diciembre de 2022).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 31 de enero de 2024, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

El resultado de dichas valoraciones no ha generado resultado alguno en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 (0 euros en el ejercicio 2022).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 97.573 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 asciende a 2.614.800 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2022).

3. Información Segmentada

La Sociedad no tiene definidos diferentes segmentos de actividad pues su actividad única actualmente es la adquisición de activos residenciales específicos elegidos por sus clientes para ser alquilados a estos con derecho a compra. Dicha actividad se realiza geográficamente dentro de la Comunidad de Madrid. En este sentido no se presenta información segmentada al no tener segmentación alguna en la actividad que desarrolla.

4. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad busca nuevas operaciones de inversión en activos residenciales específicos para destinarlos al alquiler con derecho a compra que le permita alcanzar rentabilidades en torno al 7%, con buenos inquilinos y plazos de duración de los arrendamientos de entre 3 y 7 años.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad en 2023, las previsiones del Administrador Único son

positivas en base a la necesidad existente de facilitar el acceso a la vivienda para un gran colectivo que, siendo solventes, no pueden acometer los pagos a cuenta en la adquisición de una vivienda en construcción o los pagos no financiables por las entidades financieras de una vivienda llave en mano.

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	8,48	19,89
Ratio de operaciones pagadas	8,48	19,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Euros	
Total pagos realizados	16.984	5.486
Total pagos pendientes	-	-

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2023	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	8,48	19,89
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	47	16
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	97,92%	100,00%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	16.918	5.486
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	99,61%	100,00%

6. Beneficios por acción

El detalle del beneficio por acción de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Beneficio Neto	28.979	N/A
Media ponderada del número de acciones	5.000.000	5.000.000
Beneficio por acción	0,0057958	N/A

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos, se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- **Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

- **Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023, no tiene activos ni pasivos

significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

- **Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad no tiene deuda financiera ni a largo ni corto plazo pero tiene previsto tenerla en base a la evolución del negocio. El riesgo de fluctuación de tipos de interés será, en caso de endeudamiento, bajo dado que la Sociedad no tendrá una alta exposición a deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

- **Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad Con respecto al riesgo en base al régimen fiscal SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y tal como se establece en su Disposición Transitoria Primera, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. La sociedad, está en proceso de salida a cotización y espera concluir el proceso en el ejercicio 2024.

10. Perspectivas ejercicio 2024

El objetivo de la Sociedad en 2024 es seguir ampliando su cartera de activos en las zonas en las que opera, manteniendo los pesos de viviendas ubicadas en determinadas zonas, balanceando las rentabilidades de la operación con la tipología de los activos y ubicación. En términos generales, dado el propósito de la sociedad, el mayor peso de la cartera se dirigirá a distritos del Ayuntamiento de Madrid y ciudades limítrofes, con activos con un nivel de calidad válido para sus arrendatarios/futuros compradores, que los ven como sus viviendas habituales en el futuro. La tipología y estado de los activos es un aspecto relevante a la hora de formar la cartera, ya que han de garantizar la estabilidad del arrendatario/futuro comprador y la calidad del activo. A su vez, se irán realizando adquisiciones en la ciudad de Valencia, comenzando a implementar el modelo allí en los primeros meses de 2024.

En 2024 se estima que el 80% de las compras se realizarán en Madrid, creciendo de manera estable en Valencia y en otras ciudades. Durante el ejercicio se contempla la posibilidad de comenzar la actividad en nuevas ciudades con métricas interesantes para el modelo como demuestran estudios de mercado realizados. Estas localizaciones, serán por lo general capitales de provincia en las que se repite el problema que el modelo de negocio de la Sociedad trata de solucionar.

El mercado potencial de la Sociedad se considera elevado y en crecimiento, dada la cada vez mayor necesidad de las personas de buscar alternativas aplicables desde ya que les permitan acceder a la vivienda en propiedad, mientras viven y disfrutan ya de ella.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023, ni los miembros del Órgano de Administración de Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2023 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 6 de febrero de 2024, el accionista único de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. acordó el desembolso total del capital suscrito pendiente de desembolsar que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.898.860 euros. El referido desembolso de capital se ha producido el 6 de febrero de 2024 y ha sido elevado a público ante notario el 8 de febrero de 2024. Con este desembolso, el capital social de la Sociedad se encuentra totalmente desembolsado.

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, el Administrador Único de la Sociedad confirma que hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2023 de INMUEBLES EN ALQUILER RESYDENZA, SOCIMI, S.A., elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2023 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 14 de febrero de 2024

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC

PRYCONSA, S.A.

D. Marco Colomer Barrigón

Administrador Único

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión han sido aprobados por el Órgano de Administración, en su reunión del 14 de febrero de 2023 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 48 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 48 ambos inclusive, firmando esta última hoja el Administrador Único.

El Administrador Único de la Sociedad, abajo firmante, manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 14 de febrero de 2024

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC
PRYCONSA, S.A.
D. Marco Colomer Barrigón
Administrador Único