



Barcelona, a 28 de abril de 2023

“NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A (en adelante “NEXTPPOINT”, la “Sociedad” o la “Compañía”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente”

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- 1) Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- 2) Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- 3) Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- 4) Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- 5) Actualización del Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

Atentamente,

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

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE****A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.****Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (anteriormente INVESTOR360REIT SOCIMI S.A.) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIF-UE), marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

**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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

**Descripción** Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance, representan un importe significativo de los activos del Grupo siendo las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. El grupo, según se describe en la Nota 2.1 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 8 millones de euros, según lo descrito en la nota 8.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas los expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, tal como se informa en las notas 5 y 8 de las cuentas anuales adjuntas.

Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección delegada en los expertos externos.

#### **Nuestra respuesta**

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Hemos evaluado la competencia, capacidad e independencia mediante la obtención de una confirmación.
- Verificación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en la valoración mediante reunión con los expertos valoradores.
- Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la formalización de los contratos de arrendamiento, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas.

### **Préstamos participativos**

**Descripción** Tal y cómo se informa en la memoria consolidada adjunta, el Grupo ha recibido, de terceros no socios, préstamos participativos de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

#### **Nuestra respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando, además de que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados, que estos préstamos cumplen las condiciones para ser considerados préstamos participativos, condiciones establecidas en el artículo 20 del Real Decreto-ley

7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y, por tanto, se consideren patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades, según lo previsto en la legislación mercantil. Hemos verificado su correcta clasificación en el pasivo del balance, según sus vencimientos y revisada el registro de los intereses devengados durante el ejercicio. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Por último, hemos verificado que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad dominante es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el citado consejo de administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

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

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el por el consejo de administración de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo de administración de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el consejo de administración de la Sociedad dominante 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 consejo de administración de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC Nº S2347

46333684T  
MARIA EUGENIA  
BAILACH (R:  
B87352357)

Firmado digitalmente  
por 46333684T MARIA  
EUGENIA BAILACH (R:  
B87352357)  
Fecha: 2023.04.27  
14:17:30 +02'00'

M<sup>a</sup> Eugènia Bailach Aspa  
Inscrita en el ROAC Nº 12.855

Col·legi de Censors Jurats  
de Comptes de Catalunya

= EL C0L·L361

AUREN AUDITORES SP, SLP  
Núm. D202300240  
96,00 EUR.

SEGELL COL·LEGIAL

Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

**NEXT POINT**  
SOCIMI

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
Ejercicio 2022

## ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO.....	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA.....	4
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO.....	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO .....	7

### MEMORIA CONSOLIDADA

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.....	12
3. CONSOLIDACIÓN.....	19
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	20
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....	21
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS .....	29
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	30
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	31
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	35
10. ARRENDAMIENTOS.....	35
11. ACTIVOS FINANCIEROS.....	37
12. PASIVOS FINANCIEROS.....	38
13. PATRIMONIO NETO .....	45
14. MONEDA EXTRANJERA.....	48
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	48
16. INGRESOS Y GASTOS .....	49
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	50
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES .....	51
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO .....	51
20. HECHOS POSTERIORES .....	51
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....	51
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	55
23. OTRA INFORMACIÓN.....	56
24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009 .....	57



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

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL**

**31 DE DICIEMBRE DE 2022 (en euros)**

Activo	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021 (*)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>65.999.289,35</b>	<b>52.914.341,94</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>9</b>	<b>1.680,00</b>	<b>2.016,00</b>
5. Aplicaciones Informáticas		1.680,00	2.016,00
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>7</b>	<b>1.108.448,37</b>	<b>1.111.625,76</b>
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		8.448,37	11.625,76
3. Anticipos del inmovilizado		1.100.000,00	1.100.000,00
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>63.493.000,00</b>	<b>50.590.146,00</b>
1. Terrenos		19.092.824,95	16.265.144,85
2. Construcciones		44.400.175,05	34.325.001,15
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>1.396.160,98</b>	<b>1.210.554,18</b>
4. Derivados		161.506,54	0,00
5. Otros activos financieros		1.234.654,44	1.210.554,18
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.726.748,85</b>	<b>3.723.370,99</b>
<b>III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.145.917,33</b>	<b>1.875.425,90</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	88.913,91	68.206,16
b) Clientes por ventas y prest.servicios CP		88.913,91	68.206,16
3. Deudores varios	11, 21	224.288,95	1.084.786,64
6. Hacienda pública deudora	15	832.714,47	722.433,10
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>23.406,79</b>	<b>0,00</b>
2. Créditos a empresas		23.406,79	0,00
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>78.057,65</b>	<b>104.177,32</b>
<b>VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>1.479.367,08</b>	<b>1.743.767,77</b>
1. Tesorería		1.479.367,08	1.743.767,77
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>68.726.038,20</b>	<b>56.637.712,93</b>

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021 (*)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.324.045,50</b>	<b>5.639.377,72</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>12.349.363,43</b>	<b>5.639.377,72</b>
<b>I. Capital</b>	<b>13</b>	<b>5.042.611,00</b>	<b>5.042.611,00</b>
1. Capital escriturado		5.042.611,00	5.042.611,00
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>13</b>	<b>180.565,45</b>	<b>180.565,45</b>
<b>III. Reservas</b>	<b>13</b>	<b>616.204,30</b>	<b>795.659,88</b>
2. Otras reservas		616.204,30	795.659,88
<b>IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)</b>	<b>13</b>	<b>-197.043,00</b>	<b>-201.988,50</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>4</b>	<b>-177.470,11</b>	<b>-1.446.696,91</b>
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-177.470,11	-1.446.696,91
<b>VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado</b>	<b>4</b>	<b>6.884.495,79</b>	<b>1.269.226,80</b>
<b>A-2) Ajustes por cambio de valor</b>		<b>-25.317,93</b>	<b>0,00</b>
II. Operaciones de cobertura	11	-25.317,93	0,00
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>54.034.563,51</b>	<b>49.208.341,88</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>16.d</b>	<b>22.446,82</b>	<b>0,00</b>
4. Otras provisiones		22.446,82	0,00
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>2, 12, 13</b>	<b>54.012.116,69</b>	<b>49.208.341,88</b>
2. Deudas con entidades de crédito	8	17.698.191,44	15.970.293,90
5. Otros pasivos financieros		36.313.925,25	33.238.047,98
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.367.429,19</b>	<b>1.789.993,33</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>1.944.023,70</b>	<b>1.097.336,93</b>
2. Deudas con entidades de crédito	8	1.479.735,47	796.223,97
5. Otros pasivos financieros		464.288,23	301.112,96
<b>V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar</b>		<b>423.405,49</b>	<b>692.656,40</b>
3. Acreedores varios	12	308.587,37	590.392,21
4. Remuneraciones pendientes de pago		15.461,91	6.168,51
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	88.607,70	85.347,17
7. Periodificaciones a corto plazo		10.748,51	10.748,51
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>68.726.038,20</b>	<b>56.637.712,93</b>

(\*) Saldos reexpresados. Ver detalle en nota 2.11.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este balance de situación consolidado.

**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022 (en euros)**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>8, 16, 21, 22</b>	<b>2.050.674,08</b>	<b>1.168.132,00</b>
b) Prestaciones de servicios		2.050.674,08	1.168.132,00
<b>3. Trabajos del grupo realizados para el propio inmovilizado</b>		<b>0,00</b>	<b>375.600,00</b>
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>4.394,00</b>	<b>1.540,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		4.394,00	1.540,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>16</b>	<b>-393.682,14</b>	<b>-342.556,85</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		-313.410,87	-
b) Cargas Sociales		-80.271,27	282.175,99
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>-1.200.617,97</b>	<b>-1.220.047,90</b>
a) Servicios exteriores	<b>8</b>	-	-
b) Tributos		1.028.781,25	1.181.970,06
c) Pérdidas, det. y variación de provisiones por op. comerciales		-171.836,72	-37.560,10
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>7, 9</b>	<b>-3.505,48</b>	<b>-11.975,61</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmov.</b>	<b>8</b>	<b>-2.012,25</b>	<b>0,00</b>
<b>12. Variación de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>7.981.011,07</b>	<b>2.528.875,76</b>
<b>13. Otros Resultados</b>		<b>-5.963,81</b>	<b>1.615,24</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8.430.297,50</b>	<b>2.501.182,64</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>28.868,40</b>	<b>5.962,72</b>
b) De terceros		28.868,40	5.962,72
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>21</b>	<b>-2.531.627,23</b>	<b>-2.054.637,94</b>
a) Otras partes vinculadas	<b>14</b>	0,00	-41.476,70
b) Por deudas con terceros		-	-
		2.531.627,23	2.013.161,24
<b>17. Diferencias de cambio</b>	<b>14</b>	<b>-976,86</b>	<b>-73.144,08</b>
<b>18. Incorporación al activo de gastos financieros</b>	<b>8</b>	<b>957.933,98</b>	<b>889.863,46</b>
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-1.545.801,71</b>	<b>-1.231.955,84</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>15</b>	<b>6.884.495,79</b>	<b>1.269.226,80</b>
<b>A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.</b>		<b>6.884.495,79</b>	<b>1.269.226,80</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>4</b>	<b>6.884.495,79</b>	<b>1.269.226,80</b>
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		6.884.495,79	1.269.226,80
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		0,00	0,00
BENEFICIO POR ACCIÓN (en euros) BÁSICO-DILUIDO		7,39	1,36

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
**CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022** (en euros)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>	<b>6.884.495,79</b>	<b>1.269.226,80</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	<b>-25.317,93</b>	<b>0,00</b>
1. Ingresos/gastos por coberturas de flujos de efectivo	-25.317,93	0,00
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>-25.317,93</b>	<b>0,00</b>
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>6.859.177,86</b>	<b>1.269.226,80</b>
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	6.859.177,86	1.269.226,80
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022**

(en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>5.042.611,00</b>	<b>180.565,45</b>	<b>18.940,47</b>	<b>-208.782,00</b>	<b>-336.718,45</b>	<b>-1.109.492,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.587.123,48</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2020									0,00
II. Ajustes por errores 2020			420.502,41						0,00
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>5.042.611,00</b>	<b>180.565,45</b>	<b>439.442,88</b>	<b>-208.782,00</b>	<b>-336.718,45</b>	<b>-1.109.492,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.587.123,48</b>
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos						1.269.226,80		0,00	1.269.226,80
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios									0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	356.217,00	6.793,50	-1.109.978,46	1.109.492,99	0,00	0,00	362.525,03
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>5.042.611,00</b>	<b>180.565,45</b>	<b>795.659,88</b>	<b>-201.988,50</b>	<b>-1.446.696,91</b>	<b>1.269.226,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.218.875,31</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2021									0,00
II. Ajustes por errores 2021									420.502,41
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>5.042.611,00</b>	<b>180.565,45</b>	<b>795.659,88</b>	<b>-201.988,50</b>	<b>-1.446.696,91</b>	<b>1.269.226,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.639.377,72</b>
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos						6.884.495,79		-25.317,93	6.859.177,86
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	143,98	4.945,50	0,00	0,00	0,00	0,00	5.089,48
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			143,98	4.945,50					5.089,48
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios									0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-179.599,56	0,00	1.269.226,80	-1.269.226,80	0,00	0,00	-179.599,56
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>5.042.611,00</b>	<b>180.565,45</b>	<b>616.204,30</b>	<b>-197.043,00</b>	<b>-177.470,11</b>	<b>6.884.495,79</b>	<b>0,00</b>	<b>-25.317,93</b>	<b>12.324.045,50</b>

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrada de este estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022 (en euros)**

	NOTA S	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
<b>Δ)</b> FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>6.884.495,79</b>	<b>1.269.226,80</b>
2. Ajustes del resultado		<b>-6.407.244,81</b>	<b>-1.208.823,95</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	7, 9	3.505,48	11.975,61
c) Variación de provisiones (+/-)		22.446,82	0,00
e) Rdo por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		2.012,25	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-28.868,40	-5.962,72
h) Gastos financieros (+)		2.531.627,23	2.130.758,29
i) Diferencias de cambio (+/-)	14	976,86	73.144,08
j) Activación gastos financieros (-)	8	-957.933,98	-889.863,45
k) Variación inversiones inmobiliarias (+/-)	8	-7.981.011,07	-2.528.875,76
3. Cambios en el capital corriente		<b>1.456.857,54</b>	<b>-2.715.416,88</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		728.531,71	-977.794,87
c) Otros activos corrientes (+/-)		26.119,67	-104.177,32
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		702.206,16	-1.644.193,20
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	10.748,51
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		<b>-792.739,46</b>	<b>-254.131,18</b>
a) Pago de intereses (-)		-821.607,86	-260.093,90
c) Cobro de intereses (+)		28.868,40	5.962,72
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
(1+2+3+4)		<b>1.141.369,06</b>	<b>-2.909.145,21</b>
<b>B)</b> FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		<b>-5.161.478,79</b>	<b>-23.319.250,56</b>
c) Inmovilizado material	7	-2.004,34	-1.101.863,35
d) Inversiones inmobiliarias	8	-4.921.842,93	-21.725.935,11
e) Otros activos financieros	11	-237.631,52	-491.452,10
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>3.300,00</b>	<b>0,00</b>
e) Otros activos financieros		3.300,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		<b>-5.158.178,79</b>	<b>-23.319.250,56</b>
<b>Γ)</b> FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<b>0,00</b>	<b>6.793,50</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	13	0,00	-63,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	13	0,00	6.856,50
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		<b>3.752.409,04</b>	<b>23.684.358,01</b>
a) Emisión		4.566.250,00	24.268.845,63
2. Deudas con entidades de crédito (+)		3.079.750,00	10.918.000,00
5. Otras deudas (+)		1.486.500,00	13.350.845,63
b) Devolución y amortización de:		-813.840,96	-584.487,62
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-668.340,96	-584.487,62
5. Otras deudas (-)		-145.500,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
(9+10+11)		<b>3.752.409,04</b>	<b>23.691.151,51</b>
<b>D)</b> EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E)</b> Δ/▽ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		<b>-264.400,69</b>	<b>-2.537.244,26</b>

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.743.767,77	4.281.012,03
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.479.367,08	1.743.767,77
<b>Diferencia</b>		<b>-264.400,69</b>	<b>-2.537.244,26</b>

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado.

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

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

#### **Sociedad Dominante**

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

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

Con fecha 6 de abril de 2022 cambió a su actual domicilio situado en Rambla Catalunya, 52 P.1 Pta.2 en Barcelona, la modificación se aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas del 1 de marzo de 2022 y fue elevada a público mediante inscripción en el Registro Mercantil en abril de 2022. Anteriormente, su domicilio estaba situado en Via Laietana, 57 Piso 3-2 en Barcelona.

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

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

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

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

La información relacionada con el gobierno corporativo y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad [www.nextpointsocimi.com](http://www.nextpointsocimi.com).

### **Sociedades Dependientes**

Las filiales o sociedades dependientes son:

Denominación social y domicilio social	Fecha constitución	Objeto social	Participación	Capital social
<b>REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	07/09/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	04/12/2018	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	22/05/2019	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	15/01/2020	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>NPCAP 1, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00
<b>NPCAP 2, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla de Catalunya, nº 52, 1º, 2º, Barcelona.	15/03/2021	Arrendamiento de bienes de naturaleza urbana	100% directa	3.000,00

Las Sociedades Dependientes también han cambiado su domicilio social, en consonancia con el acuerdo de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 1 de marzo de 2022 de la Sociedad Dominante NEXTPOINT, elevado a público mediante inscripción en el Registro Mercantil en abril de 2022.

### **Régimen de SOCIMI**

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

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

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

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



## 1. Obligación de objeto social

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

## 2. Obligación de inversión

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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



3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:
- Capital mínimo  
El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
  - Obligación de negociación en mercado regulado.  
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan desde julio de 2020 en el BME Growth (anteriormente denominado MAB).
  - Obligación de información.  
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  - Obligación de distribución del resultado.  
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación dentro del período establecido legalmente.

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

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo 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.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2022 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

## **2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **2.1 Marco Normativo**

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al 31 de diciembre de 2022 son confeccionadas y presentadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIFUE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección de la Sociedad Dominante que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.7 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Consolidados.

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las segundas que se presentan bajo NIIF-UE.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 han sido obtenidas de los registros contables del Grupo y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de



los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2022.

Las presentes cuentas anuales consolidadas son sometidas a auditoría de cuentas.

### ***2.3 Principios contables no obligatorios aplicados***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### ***2.4 Moneda funcional***

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes cuentas anuales consolidadas.

### ***2.5 Comparación de la información***

Las cuentas anuales consolidadas se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivos consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio 2021.

No han existido razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio anterior. No obstante, cabe mencionar que en el presente ejercicio se han reexpresado las cifras del ejercicio 2021 para que los estados financieros del ejercicio actual sean comparables con los del ejercicio anterior. Ver explicación y detalle de la reexpresión en nota 2.11.

## 2.6 Adopción de las NIIF

Las políticas contables adoptadas en la preparación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas que, en su caso, han sido consideradas por el Grupo son:

### (1) Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que se detallan a continuación:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria en ejercicios anuales iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones de la NIIF 3. Referencia al Marco Conceptual (publicada en mayo de 2020)	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificaciones de la NIC 16. Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020)	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020)	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 (publicada en mayo de 2020)	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

El Grupo ha aplicado desde su entrada en vigor las normas e interpretaciones señaladas, no habiendo supuesto un cambio significativo en sus políticas contables.

## (2) Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las Cuentas Anuales adjuntas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria en ejercicios anuales iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones de la NIC 1 - Presentación de políticas contables (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser presentada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimación contable (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción (publicada en mayo de 2021)	Aclaraciones sobre la forma en que las entidades deben reconocer el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros - Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9. Comparación de la información (publicada en diciembre de 2021)	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las compañías de seguros que cumplan con la NIIF 17 y la NIIF 9 al mismo tiempo por primera vez.	1 de enero de 2023
NIIF 17 - Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017 y en junio de 2020 las modificaciones), respectivamente.	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020)	Aclaraciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento (en una venta con posterior arrendamiento).	Estas modificaciones definen cómo presentar los pasivos por arrendamiento que surgen en las transacciones de venta y posterior arrendamiento.	1 de enero de 2024

El Grupo aplicará las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones cuando las mismas hayan sido ratificadas y adoptadas, según el caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han valorado el posible efecto de la aplicación de estas normas en el futuro y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

## **2.7 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

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

### Deterioro del valor de los inmovilizados materiales e intangibles

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

### Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

### Vidas útiles del inmovilizado material

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

2. Desequilibrio patrimonial. Si bien las pérdidas consolidadas registradas en ejercicios anteriores motivaron un leve desajuste patrimonial, con el resultado de los dos últimos ejercicios se obtiene un patrimonio neto superior al capital y el Grupo formula las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento. Además, el Grupo dispone de préstamos participativos detallados en la Nota 12 de Pasivos financieros por importe de 26,5 millones de euros de principal (26,5 millones de euros de principal a 31 de diciembre de 2021). Tal y como se indica en la nota 13.5, estos préstamos son considerados mayor valor del Patrimonio Neto a efectos de su valoración.
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
5. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
6. Empresa en funcionamiento

El Grupo acumuló pérdidas al inicio de su actividad debido a los gastos iniciales de puesta en marcha y salida a cotización de la Sociedad Dominante, pero desde la Dirección se prevé, y así está siendo, que esta situación se revierta. Actualmente las plusvalías de los inmuebles impactan de forma muy positiva en el resultado del ejercicio por aplicación de la NIC-40. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición. Las plusvalías se ven reflejadas en la información financiera en el presente ejercicio 2022 al informar con criterios NIIF-UE en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas. También se reflejan en las cifras comparativas.

El Fondo de maniobra a fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas es positivo.

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

### **2.8 Estimación del valor razonable**

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

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

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13. No obstante, en las valoraciones llevadas a cabo por los externos, las valoraciones se han visto refrendadas por operaciones de mercado efectuadas por diferentes actores del mercado inmobiliario en el que operan.

## 2.9 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información segregada en las correspondientes notas explicativas y de la memoria.

## 2.10 Cambios en estimaciones y criterios contables

No existen cambios en estimaciones y criterios contables en las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al 31 de diciembre de 2022.

## 2.11 Corrección de errores contables

En las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se ha procedido a reexpresar los saldos comparativos del ejercicio 2021.

El efecto de la reexpresión de los saldos comparativos ha sido el siguiente:

Activo	31/12/2021	Ajustes	31/12/2021 Reexp
A) ACTIVO NO CORRIENTE	52.914.341,94	0,00	52.914.341,94
B) ACTIVO CORRIENTE	3.723.370,99	0,00	3.723.370,99
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>56.637.712,93</b>	<b>0,00</b>	<b>56.637.712,93</b>

Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2021	Ajustes	31/12/2021 Reexp
A) PATRIMONIO NETO	5.218.875,31	420.502,41	5.639.377,72
A-1) Fondos propios	5.218.875,31	420.502,41	5.639.377,72
I. Capital	5.042.611,00	0,00	5.042.611,00
II. Prima de emisión	180.565,45	0,00	180.565,45
III. Reservas	375.157,47	420.502,41	795.659,88
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-201.988,50	0,00	-201.988,50
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.446.696,91	0,00	-1.446.696,91
VI. Resultado del ejercicio del grupo consolidado	1.269.226,80	0,00	1.269.226,80
B) PASIVO NO CORRIENTE	46.653.373,65	2.554.968,23	49.208.341,88
II. Deudas a largo plazo	46.653.373,65	2.554.968,23	49.208.341,88
2. Deudas con entidades de crédito	15.970.293,90	0,00	15.970.293,90
5. Otros pasivos financieros	30.683.079,75	2.554.968,23	33.238.047,98
C) PASIVO CORRIENTE	4.765.463,97	-2.975.470,64	1.789.993,33
III. Deudas a corto plazo	4.072.807,57	-2.975.470,64	1.097.336,93
2. Deudas con entidades de crédito	796.223,97	0,00	796.223,97
5. Otros pasivos financieros	3.276.583,60	-2.975.470,64	301.112,96
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	692.656,40	0,00	692.656,40
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>56.637.712,93</b>	<b>0,00</b>	<b>56.637.712,93</b>



- Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a ajustar la valoración de los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos participativos del Grupo a su coste amortizado, considerando un tipo de interés para su actualización del 5,5% (tipo medio de endeudamiento de los préstamos participativos del grupo), así como su traspaso al largo plazo dado que se liquidarán a su vencimiento.

Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones a cierre del ejercicio, han sido mencionados en sus apartados correspondientes.

### **2.12 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación**

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de las cuentas anuales consolidadas, ya que todas las sociedades del Grupo cierran a 31 de diciembre de cada ejercicio.

## **3. CONSOLIDACIÓN**

### **3.1 Principios de consolidación**

#### **Método de consolidación**

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

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

#### **Saldos y transacciones entre empresas del Grupo**

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

#### **Homogeneización de principios contables**

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo.

### **3.2 Perímetro de consolidación**

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas. No existen cambios en el perímetro de consolidación respecto el ejercicio anterior, a excepción de las nuevas sociedades constituidas en el presente ejercicio que son propiedad al 100% de la Sociedad Dominante del Grupo.

#### **4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

La Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2022 ha decidido traspasar el resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que ascendió a 357.923,59 euros de pérdidas (pérdidas por importe de 669.314,58 euros en el ejercicio anterior), a resultados negativos de ejercicios anteriores.

##### Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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

Dadas las pérdidas que acumula el Grupo no existen dividendos a cuenta.

Los beneficios del Grupo del ejercicio 2021, bajo criterio IFRS, que ascendieron a 1.269.226,80 euros (1.109.492,99 euros de pérdidas en el ejercicio anterior) han sido traspasadas a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

## **5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

### **5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación**

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

### **5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto**

El capital social y el resto de partidas de los fondos propios de las Sociedades Dependientes son eliminados contra la inversión en la fecha de constitución de éstas por la Sociedad Dependiente del Grupo.

### **5.3 Operaciones y saldos del Grupo**

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

### **5.4 Inmovilizado intangible**

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

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

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

### **5.5 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o 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.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación (desarrollos). Para los inmuebles que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el coste los gastos financieros devengados antes de su puesta en condiciones de funcionamiento, si cumplen con los requisitos para su capitalización. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

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

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

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

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

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16.

Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de la propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. En el presente ejercicio no se han realizado trabajos del Grupo para sus inversiones inmobiliarias (en el ejercicio anterior se realizaron trabajos del Grupo para sus inversiones inmobiliarias por importe de 375,6 miles de euros).

### **5.7 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

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

### **5.8 Arrendamientos**

#### **a) El Grupo como arrendatario**

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

No existen arrendamientos relevantes que deban de ser activados. No existen contratos de leasing firmados.

## b) El Grupo como arrendador

Los ingresos por alquileres de arrendamientos operativos se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costes directos iniciales incurridos al negociar y organizar un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

No existen contratos de arrendamiento financiero.

## **5.9 Instrumentos financieros**

### *5.9.1 Activos financieros*

#### *Clasificación*

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: se incluyen en esta categoría los activos financieros que, no siendo derivados, tienen una fecha de vencimiento fijada y cuyos pagos son de cuantía fija o determinable, y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento.
- c) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

#### *Valoración inicial*

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

#### *Valoración posterior*

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta el vencimientos se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Fianzas entregadas*

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

#### *5.9.2 Pasivos financieros*

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

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

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

#### *5.9.3 Instrumentos de patrimonio*

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

#### *5.9.4 Derivados financieros y otros instrumentos financieros*

Los derivados financieros se reconocen a su valor razonable en la fecha de contrato, recalculándose sucesivamente a su valor razonable.

El Grupo alinea su contabilidad con la gestión de los riesgos financieros que lleva a cabo. De forma periódica se revisan los objetivos de la gestión de riesgos y la estrategia de cobertura, realizándose una descripción del objetivo de gestión de riesgos perseguido.

Para que cada operación de cobertura se considere eficaz, el Grupo documenta que la relación económica entre el instrumento de cobertura y el elemento cubierto esté alineada con sus objetivos de gestión del riesgo.

El Grupo sólo dispone de coberturas de flujos de efectivo para la cobertura de los tipos de interés de los préstamos.

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados designados y calificados como cobertura de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio neto. La ganancia o pérdida correspondiente a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la Cuenta de pérdidas y ganancias Consolidada.

Cuando se usan contratos de opción para cubrir transacciones previstas, el Grupo designa sólo el valor intrínseco del contrato de opción como el instrumento de cobertura.

Los importes acumulados en el patrimonio neto Consolidado se traspasan a la Cuenta de pérdidas y ganancias Consolidada en el ejercicio en que la partida cubierta afecta a la ganancia o a la pérdida tal como sigue:

- La ganancia o la pérdida correspondiente a la parte eficaz de las permutas de tipo de interés se reconocen en el gasto financiero en el mismo momento que el gasto por intereses en los préstamos cubiertos.
- Cuando un instrumento de cobertura cubre una transacción prevista, los importes acumulados siguen en el patrimonio hasta que la transacción prevista ocurre. Cuando la transacción prevista no ocurra, el importe acumulado en el patrimonio se reclasifica inmediatamente al resultado del periodo.

No obstante, si ese importe es una pérdida, y por el importe que no se espere recuperar, se reclasificará inmediatamente en la Cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de ajuste por reclasificación.

Si la partida cubierta resulta posteriormente en el reconocimiento de un activo, el importe acumulado en el patrimonio se reconocerá en el coste inicial del activo.

## **5.10 Impuesto sobre Sociedades**

### Régimen SOCIMI

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

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

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizado el período de dos años, dado que con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el BME Growth (antiguo MAB).

## **5.11 Transacciones en moneda extranjera**

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

## **5.12 Ingresos y gastos**

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



### *Ingresos por ventas y prestaciones de servicios*

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

### **5.13 Gastos de personal: compromisos por pensiones e indemnizaciones por despido**

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

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

En este sentido, al 31 de diciembre de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

### Remuneraciones basadas en acciones

Según acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Dominante celebrada el 15 de junio de 2022 se aprueba la remuneración basada en acciones a un miembro del consejo de administración, que se liquida en acciones que se valoran por referencia al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos en la fecha de su concesión. Adicionalmente, se reconocerán los efectos de las modificaciones que aumenten el valor razonable de los acuerdos con pagos basados en acciones.

El coste resultante se reconoce en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de pérdidas y ganancias Consolidada a medida que deban ser reconocidas.

### **5.14 Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

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

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

#### **5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

#### **5.16 Transacciones con partes vinculadas**

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

#### **5.17 Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

#### **5.18 Combinaciones de negocios**

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios durante el presente ejercicio ni el anterior.

#### **5.19 Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) 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. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

**6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas):** El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo y además el Grupo, en el presente ejercicio, ha contratado varias coberturas de flujos de efectivo para la cobertura de los tipos de interés de los préstamos.

El Grupo no opera habitualmente con divisas.

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

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

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

**6.3 Riesgo de Liquidez:** El Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra. En el presente ejercicio el fondo de maniobra es puntualmente negativo, no obstante, si no consideramos los intereses devengados a corto plazo por préstamos participativos a más de un año, el diferencial entre el activo y pasivo corriente es positivo.

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

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

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

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

## 7. **INMOVILIZADO MATERIAL**

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

<b>Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado</b>	<b>Importe a 31-12-2022</b>
SALDO INICIAL BRUTO	1.127.948,86
(+) Entradas	2.004,34
(+/-) Traspasos	0,00
(-) Salidas	-16.072,55
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>1.113.880,65</b>

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado</b>	<b>Importe a 31-12-2022</b>
SALDO INICIAL BRUTO	16.323,10
(+) Aumento dotaciones	3.512,48
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-14.403,30
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>5.432,28</b>

<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado</b>	<b>1.108.448,37</b>
--	---------------------

<b>Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado</b>	<b>Importe a 31-12-2021</b>
SALDO INICIAL BRUTO	426.085,51
(+) Entradas	1.101.863,35
(+/-) Traspasos	-400.000,00
(-) Salidas	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>1.127.948,86</b>

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado</b>	<b>Importe a 31-12-2021</b>
SALDO INICIAL BRUTO	4.347,49
(+) Aumento dotaciones	11.975,61
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>16.323,10</b>

<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL-otro inmovilizado</b>	<b>1.111.625,76</b>
--	---------------------

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 todos los elementos que componen el inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2022, ni tampoco a 31 de diciembre de 2021.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor del inmovilizado material, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

En el apartado de anticipos de inmovilizado, se incluye un anticipo para comprar inmuebles que se destinarán al alquiler y, por tanto, se clasificarán como inversiones inmobiliarias, pagado por la sociedad dependiente NPCAP 2, S.L.U, por importe de 1.100.000,00 euros en concepto de arras para la adquisición de los inmuebles. La misma cifra que a fecha de cierre del ejercicio 2021.

El Grupo ha interpuesto demanda judicial para el cobro de las arras más la indemnización correspondiente por no haber cumplido la parte vendedora, Cesgarden, S.L., con el acuerdo firmado. En estos momentos, la mencionada demanda, está en vías de resolución.

No existen terrenos ni construcciones que se deban considerar inmovilizado material, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

## **8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

<b>Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe a 31-12-2022</b>
SALDO INICIAL BRUTO	50.590.146,00
(+) Entradas	4.921.842,93
(+) Variación de valor razonable	7.981.011,07
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>63.493.000,00</b>

<b>Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe a 31-12-2021</b>
SALDO INICIAL BRUTO	24.720.000,00
(+) Entradas	22.615.798,56
(+/-) Traspasos	400.000,00
(-) Salidas	0,00
(+) Ajustes IFRS - Rev. Det y amort.	325.471,68
(+) Variación de valor razonable	2.528.875,76
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>50.590.146,00</b>

<b>VALOR NETO CONTABLE INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>50.590.146,00</b>
--	----------------------

Al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 todos los inmuebles considerados Inversiones inmobiliarias se encuentran debidamente asegurados.

Al 31 de diciembre de 2022 se han activado costes financieros por importe de 958 miles de euros, según el siguiente detalle por sociedades (en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 se activaron costes financieros por 890 miles de euros):

Sociedad propietaria	A 31/12/2022	A 31/12/2021
REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	180.669,64	179.567,98
REIT RIBERA, SLU	490.415,40	405.496,92
REIT VIRGEN, SLU	286.848,94	234.894,77
LEPANTO ALBERIQUE, SLU	0,00	69.903,78
<b>TOTAL</b>	<b>957.933,98</b>	<b>889.863,45</b>

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No se han producido bajas durante el ejercicio 2022 ni 2021.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a (eneuros):

CONCEPTO	2022	2021
TERRENOS	19.092.824,95	16.265.144,85
CONSTRUCCIÓN	44.400.175,05	34.325.001,15
<b>TOTAL</b>	<b>63.493.000,00</b>	<b>50.590.146,00</b>

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Tecnitasa a 31/12/2022 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre. La actualización a valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se ha realizado en base a la valoración por RICS a 31 de diciembre de 2022 (las cifras están expresadas en euros):

Dirección	Fecha de adquisición	Sociedad propietaria	COSTE ADQUISICIÓN		Total Coste Adquisición	Valor tasación
			Valor del terreno	Valor de la construcción		
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	01/10/2018	REIT PAMPLONA 59, SLU	505.030,46	1.112.856,01	1.617.886,47	1.930.000,00
Calle Pie de la Cruz, 14 Valencia (6 pisos del inmueble)	05/10/2018	REIT PIE DE LA CRUZE, SLU	1.458.048,16	1.086.669,87	2.544.718,03	3.740.000,00
Calle Lepanto, 28 Valencia (8 pisos del inmueble)	15/02/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	684.553,00	1.462.408,82	2.146.961,82	2.655.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	13/03/2019	LEPANTO ALBERIQUE, SLU	592.283,97	1.324.829,11	1.917.113,08	2.387.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble)	18/06/2019	REIT RIBERA, SLU	3.713.285,78	6.971.678,83	10.684.964,61	12.125.000,00
Calle Virgen del Puig, 24 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,73	1.432.211,60	1.988.963,33	2.340.000,00
Calle Virgen del Puig, 28 Valencia (11 pisos del inmueble)	30/05/2019	REIT VIRGEN, SLU	556.751,42	1.320.965,00	1.877.716,42	2.320.000,00
Calle San Cristobal, 7 Valencia (11 pisos del inmueble)	16/10/2019	REIT VIRGEN, SLU	518.079,58	910.227,26	1.428.306,84	1.860.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	308.079,06	545.477,04	853.556,10	1.461.000,00
Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona)	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	278.249,32	1.138.260,65	1.416.509,97	1.848.000,00
Varsovia, 16 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	485.857,07	459.134,94	944.992,01	1.756.000,00
Varsovia, 18 Barcelona	18/11/2019	VIV BUILDINGS 1, SLU	246.152,05	420.872,22	667.024,27	
C/ Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	23/07/2020	VIV BUILDINGS 3, SLU	927.780,73	1.183.011,98	2.110.792,71	2.247.000,00
Barcelona, 116 Girona	22/01/2021	VIV BUILDINGS 4, SLU	993.192,49	5.559.409,20	6.552.601,69	8.507.000,00
C/ Tordera, 2 Mataró	18/06/2021	VIV BUILDINGS 5, SLU	613.298,41	3.467.196,67	4.080.495,08	5.250.000,00
Circuit de Ilac S/N Muro Beach	12/07/2021	NP CAP 1, SLU	3.215.695,85	6.607.477,80	9.823.173,65	13.067.000,00
<b>TOTALES</b>			<b>15.653.089,08</b>	<b>35.002.687,00</b>	<b>50.655.776,08</b>	<b>63.493.000,00</b>

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Tecnitasa).

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

La rentabilidad aplicada por segmentos es:

POR SEGMENTO	MÍNIMA	MÁXIMA
Hotelero	7,00%	8,00%
Geriátrico	6,50%	7,50%
Residencial-vivienda turística	6,30%	7,80%

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2022 de una variación del 0,25% en ("exit yield"), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 64.910 miles de euros.

- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 62.109 miles de euros.

Los inmuebles propiedad de las siguientes sociedades son los que actualmente se encuentran arrendados:

- REIT PAMPLONA 59, S.L.U.
- LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U
- VIV BUILDINGS 1, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 3, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 4, S.L.U.
- VIV BUILDINGS 5, S.L.U
- NP CAP 1, S.L.U

a) Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.

b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 2.036.862,23 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.164.882,70 euros a 31 de diciembre de 2021).

c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 672.700,27 euros durante el ejercicio 2022 (585.722,75 euros a 31 de diciembre de 2021).

d) Existen bienes con garantía real, según el siguiente detalle:

INMUEBLE HIPOTECADO	TOTAL EUROS
Calle Pamplona, 59 Barcelona (6 pisos del inmueble)	800.000,00
Calle Ribera, 3 Valencia (20 pisos del inmueble) (*)	4.190.000,00
Ronda Carril, 78 La Garriga (Bcn) Josep Tarradellas, 44 Blanes (Girona) Varsovia, 16 Barcelona Varsovia, 18 Barcelona	1.740.000,00
Virgen, 24 Valencia (**) Virgen, 26 Valencia (**)	2.200.000,00
Cavall de Mar, 25 Empuriabrava	1.180.000,00
C/ Tordera, 2 Mataró	2.268.000,00
Barcelona, 116 Gerona	3.000.000,00
Calle Alberique, 10 Valencia (8 pisos del inmueble)	760.000,00
Circuit de Ilac S/N Muro Beach	4.595.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>20.733.000,00</b>

(\*) Si bien el préstamo total firmado es de 4,19 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 es de 4,15 millones de euros (2,65 millones de euros a 31 de diciembre de 2021): este préstamo se irá disponiendo contra certificaciones cuando empiecen las obras.

(\*\*) Si bien el préstamo total firmado es de 2,2 millones de euros, el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 es de 671 mil euros (700 mil euros a 31 de diciembre de 2021): el tramo pendiente de este préstamo se irá disponiendo en función de las certificaciones de obras.

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2022 por préstamos hipotecarios asciende a 17.451.463,08 euros a largo plazo (15.572.585,22 euros en el ejercicio anterior) y a 1.328.744,36 euros a corto plazo (695.453,66 euros en el ejercicio anterior).

La variación de valor razonable que ha impactado en la cuenta de resultados del presente ejercicio ha sido de 7.981.011,07 euros (2.528.875,76 euros en el ejercicio anterior).



## 9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, han sido los siguientes (en euros):

<b>Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe a 31-12-2022</b>
SALDO INICIAL BRUTO	2.016,00
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	-336,00
SALDO FINAL BRUTO	1.680,00
<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>1.680,00</b>

<b>Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe a 31-12-2021</b>
SALDO INICIAL BRUTO	2.016,00
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.016,00
<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>2.016,00</b>

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual, aunque en el presente ejercicio aún no se ha iniciado su amortización ya que su puesta en marcha total no se prevé hasta el ejercicio próximo.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes, ni en el presente ejercicio ni en el anterior.

## 10. ARRENDAMIENTOS

El Grupo no tiene contratos de leasing como

tales. En referencia a los ingresos por

arrendamientos:

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

De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	a 31.12.2022 (Euros)	a 31.12.2021 (Euros)
Hasta 1 año	2.083.142,26	1.958.321,43
Más de 1 año hasta 5años	7.941.929,65	8.251.112,99
Más de 5 años	13.455.778,89	8.719.685,07
<b>TOTAL</b>	<b>23.480.850,80</b>	<b>18.929.119,49</b>

El cuadro anterior muestra las cuotas comprometidas con terceros mediante contrato durante el periodo mínimo obligatorio, sin perjuicio de que su reflejo contable difiera por aplicación de una normativa contable. Es el caso del contrato suscrito en VIV BUILDINGS 5, S.L.U con el arrendatario de su inmueble en el ejercicio 2021, en el que se establece distintas rentas durante los 4 primeros años. Se ha procedido a calcular una linealización de la renta comprometida durante el periodo mínimo obligatorio de 10 años, ajustando la diferencia de la renta en una cuenta de pasivo, según el siguiente detalle:

Año	Ajuste en pasivo
2021	51.444,25
2022	78.921,26
2023	86.253,10
2024	93.731,58
2025	-55.592,99
2026	-50.951,44
2027	-50.951,44
2028	-50.951,44
2029	-50.951,44
2030	-50.951,44
<b>Total</b>	<b>0,00</b>

El importe acumulado de pasivo al 31 de diciembre de 2022 es de 130.365,49 euros (51.444,25 euros al cierre del ejercicio anterior).

La cifra es renovable anualmente considerando incrementos IPC y por otros conceptos asimilables.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

El Grupo no tiene gastos por arrendamientos relevantes, en el contexto de las cuentas anuales consolidadas que deban de activarse según lo establecido en la NIIF-16.

## 11. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2022	Importe 2022	Importe 2022
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	1.234.654,44
Derivados de cobertura	0,00	0,00	161.506,54
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.396.160,98</b>

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 2021	Importe 2021	Importe 2021
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	1.210.554,18
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.210.554,18</b>

Los activos financieros clasificados a largo plazo en la categoría de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" corresponden a Fianzas constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, además de seis imposiciones a plazo en entidades bancarias, por importe de 79.000 euros (REIT Pamplona) con vencimiento el 6 de mayo de 2022 prorrogable de forma tácita), por importe de 349.000 euros (REIT Ribera) con vencimiento el 14 de octubre de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 128.000 euros (VIV BUILDINGS 3, S.L.U.) con vencimiento el 20 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), por importe de 150.000 euros (REIT Virgen) con vencimiento el 26 de febrero de 2023 (prorrogable de forma tácita), por importe de 64.000 euros (LEPANTO ALBERIQUE) con vencimiento en el 22 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), y por importe de 195.000 euros (NP CAP 1) con vencimiento el 12 de julio de 2022 (prorrogable de forma tácita), todos como prendas de préstamos bancarios e hipotecarios.

Los activos financieros clasificados a largo plazo en la categoría de "Derivados de cobertura" corresponden a contratos de cobertura del tipo de interés, con el siguiente detalle, por sociedades del grupo:

	Nominal	Vencimiento	% i
LEPANTO ALBERIQUE	735.000,00	06/10/2025	1,75%
REIT VIRGEN	120.027,00	06/10/2025	1,75%
VIV BUILDINGS 4	1.900.000,00	06/10/2025	1,75%
REIT RIBERA	4.131.000,00	06/10/2025	1,75%

A fecha de cierre se ha valorado el activo por su valor razonable con cambios en el patrimonio neto. La variación del valor razonable al 31 de diciembre de 2022 asciende a -25.317,53 euros, registrados en el patrimonio neto al tener la consideración de un derivado de cobertura.

Activos financieros a corto plazo

	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 2022</b>	<b>Importe 2022</b>	<b>Importe 2022</b>
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	336.609,65
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>336.609,65</b>

Activos financieros a corto plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 2021</b>	<b>Importe 2021</b>	<b>Importe 2021</b>
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	1.152.992,80
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.152.992,80</b>

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

El importe de la tesorería asciende a 1.479.367,08 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.743.767,77 euros a 31 de diciembre de 2021).

## 12 **PASIVOS FINANCIEROS**

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 2022</b>	<b>Importe 2022</b>	<b>Importe 2022</b>
Débitos y partidas a pagar	17.698.191,44	0,00	36.313.925,25
2.- Otros	0,00	22.446,82	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.698.191,44</b>	<b>22.446,82</b>	<b>36.313.925,25</b>

Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 2021</b>	<b>Importe 2021</b>	<b>Importe 2021 (*)</b>
Débitos y partidas a pagar	15.970.293,90	0,00	33.238.047,98
<b>TOTAL</b>	<b>15.970.293,90</b>	<b>0,00</b>	<b>33.238.047,98</b>

(\*) Saldos reexpresados, Ver nota 2.11.

Pasivos financieros a corto plazo
-----------------------------------

	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2022	Importe 2022	Importe 2022
Débitos y partidas a pagar	1.479.735,47	0,00	788.337,51
<b>TOTAL</b>	<b>1.479.735,47</b>	<b>0,00</b>	<b>788.337,51</b>

Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 2021	Importe 2021	Importe 2021 (*)
Débitos y partidas a pagar	796.223,97	0,00	897.673,68
<b>TOTAL</b>	<b>796.223,97</b>	<b>0,00</b>	<b>897.673,68</b>

(\*) Saldos reexpresados, Ver nota 2.11.

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	1.479.735,47	1.486.088,19	4.449.387,77	1.569.850,45	1.028.719,53	9.164.145,50	<b>19.177.926,91</b>
Otras deudas	464.288,23	1.456.500,00	0,00	0,00	0,00	182.812,30	<b>2.103.600,53</b>
Otras deudas - préstamos participativos y ordinarios	0,00	22.454.850,00	0,00	12.242.209,76	0,00	0,00	<b>34.697.059,76</b>
Acreeedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros acreedores	324.049,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>324.049,28</b>
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.268.072,98</b>	<b>25.397.438,19</b>	<b>4.449.387,77</b>	<b>13.812.060,21</b>	<b>1.028.719,53</b>	<b>9.346.957,80</b>	<b>56.302.636,48</b>

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

En el presente ejercicio el Grupo también tiene formalizados 3 préstamos ICO por un importetotal de 505 miles de euros (380 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

El tipo de interés medio ponderado de endeudamiento bancario es el de mercado, que oscila entre un 2,25% y un 2,75% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo. Para los préstamos ICO firmados durante el ejercicio 2020 el tipo de interés oscila entre un 1,5% y un2,50%.

En la partida de Otras deudas, se incluyen a corto plazo las fianzas recibidas con vencimiento inferior a un año y a largo plazo las fianzas recibidas (cuyos vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años) más el ajuste de linealización de rentas del contrato de alquiler de VIV BUILDINGS5, S.L.U mencionado en la nota 10 por importe de 130.365,49 euros (51.444,25 euros en el ejercicio anterior), más préstamos recibidos de inversores externos por un importe nominal total de 1.486.500,00 euros (0,00 euros en el ejercicio anterior), de los cuales 1.376.000 euros corresponden a contratos formalizados por la sociedad dependiente REIT RIBERA, S.L.U; 30.000 euros por la sociedad dependiente REIT PIE DE LA CRUZE, S.L.U Y 80.500 euros por la sociedad dependiente VIV BUILDINGS 4, S.L.U.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

El Grupo ha recibido préstamos a largo y a corto plazo de terceros, de los que destacamos que la mayoría son préstamos participativos. No obstante, algunos de los préstamos incorporan también parte del principal que corresponde a préstamo ordinario (no participativo), en cuyo caso se ha desglosado específicamente en cada cuadro de los que detallamos a continuación:

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

Préstamos a largo	plazo	TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>26/03/2019 a)</b>	
PRESTAMISTA	ROI360 PIE CRUZ 14 LP	
LIMITE	2.250.000	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	<b>04/04/2024</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	2.244.600,00	<b>2.244.600,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	163.896,22	163.896,22
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	693.957,82	<b>693.957,82</b>

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

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

Préstamos a largo	plazo	TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>26/03/2019 (a)</b>	
PRESTAMISTA	ROI360 PAMPLONA LTD	
LIMITE	1.662.500,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	<b>01/04/2024 (*)</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	902.500,00	<b>902.500,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	52.080,23	52.080,23
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	189.726,76	<b>189.726,76</b>



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

(\*) 1 año de prórroga

Para REIT RIBERA, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>12/01/2020</b>	
PRESTAMISTA	ROI360 RIBERA LP	
LIMITE	5.952.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	<b>18/06/2024</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	5.952.000,00	<b>5.952.000,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	357.120,01	357.120,01
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	1.169.027,06	<b>1.169.027,06</b>

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

Para LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>18/03/2019</b>	
PRESTAMISTA	ROI360 LEP 28 ALB 10 LP	
LIMITE	2.544.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	<b>15/03/2024</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	2.544.000,00	<b>2.544.000,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	143.230,33	143.230,33
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	548.794,83	<b>548.794,83</b>

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



Para REIT VIRGEN, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo		TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>12/01/2020</b>	
PRESTAMISTA	ROI360 VIRGEN 24 28 LP	
LIMITE	3.696.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	<b>16/10/2024</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	3.696.000,00	<b>3.696.000,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	201.777,54	201.777,54
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	702.340,99	<b>702.340,99</b>

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

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

Préstamos a largo plazo		TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>12/01/2020</b>	
PRESTAMISTA	ROI360 VOSTRA YR 1 LTD	
LIMITE	2.400.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6% + variable 60% del beneficio neto del proyecto	
VENCIMIENTO	<b>11/11/2024</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	2.340.000,00	<b>2.340.000,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	140.005,45	140.005,45
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	82.316,80	<b>82.316,80</b>

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



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

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	<b>ORDINARIO</b>	
FECHA DE FORMALIZACIÓN	<b>26/12/2020</b>	<b>26/12/2020</b>	
PRESTAMISTA	ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P.	ROI 360 EMPURIA BRAVA L.P.	
LIMITE	788.000,00	556.000,00	1.344.000,00
TIPO INTERÉS	fijo 3,177% + variable 50% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	<b>28/12/2025</b>	<b>28/12/2025</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	788.000,00	556.000,00	<b>1.344.000,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	22.635,74	55.600,02	78.235,76
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A CP	0,00	32.598,37	<b>32.598,37</b>
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	45.585,74	0,00	<b>45.585,74</b>

La fecha de formalización del préstamo (participativo y ordinario) fue el 26/12/2020 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 28/12/2020. El 31/03/2021 se formalizó una novación del préstamo en 2, uno participativo y otro ordinario.

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

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	<b>ORDINARIO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2021</b>	
PRESTAMISTA	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	ROI 360 RADISSON 1 L.P.	
LIMITE	2.810.000,00	1.197.040,00	
TIPO INTERÉS	fijo 7,15% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	<b>18/06/2026</b>	<b>18/06/2026</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	2.810.000,00	1.197.040,00	<b>4.007.040,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	151.924,51	119.703,97	271.628,48
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A CP	0,00	78.695,52	<b>78.695,52</b>
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	243.850,02	0,00	<b>243.850,02</b>

El presente préstamo es parte participativo, parte préstamos ordinario.

La fecha de formalización del préstamo participativo fue el 16/06/2021 pero la fecha efectiva a partir de la cual se devengan intereses es el 18/06/2021.

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

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	<b>ORDINARIO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>01/03/2021</b>	<b>01/03/2021</b>	
PRESTAMISTA	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	ROI 360 VOSTRA LLAR 4 L.P.	
LIMITE	1.340.000,00	772.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 6,85% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 8%	
VENCIMIENTO	<b>22/01/2026</b>	<b>22/01/2026</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	1.340.000,00	445.995,50	<b>1.785.995,50</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	77.936,89	48.594,08	77.936,89
INTERESES ACUM. A 31/12/22 ACP	0,00	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES ACUM. A 31/12/22 ALP	147.379,70	0,00	<b>147.379,70</b>

El presente préstamo es parte participativo, parte préstamos

ordinario. Para NP CAP 1, S.L.U.:

Préstamos a largo plazo			TOTAL
TIPO DE PRÉSTAMO	<b>PARTICIPATIVO</b>	<b>ORDINARIO</b>	
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>12/07/2021</b>	<b>12/07/2021</b>	
PRESTAMISTA	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	ROI 360 GARDEN HOTELS 1 LTD	
LIMITE	3.860.000,00	1.810.000,00	
TIPO INTERÉS	fijo 8% + variable 80% del beneficio neto del proyecto	fijo 10%	
VENCIMIENTO	<b>18/06/2026</b>	<b>18/06/2026</b>	
SALDO A LARGO PLAZO	3.860.000,00	1.810.000,00	<b>5.670.000,00</b>
SALDO A CORTO PLAZO	0,00	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES EJERCICIO 2022	263.196,57	180.999,97	263.196,57
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A CP	0,00	0,00	<b>0,00</b>
INTERESES ACUM. A 31/12/22 A LP	387.944,54	0,00	<b>387.944,54</b>

Los intereses devengados de los préstamos anteriores se devengan anualmente, no obstante, los que corresponden a préstamos participativos se harán efectivos al vencimiento de cada uno de los préstamos, motivo por el cual están clasificados dentro del Pasivo No Corriente del balance de situación consolidado. En ejercicios anteriores eran considerados como un pasivo corriente, aunque en el presente ejercicio se registran como un pasivo no corriente, por lo que, se ha procedido a reexpresar los saldos comparativos del ejercicio 2021 (ver Nota 2.11).

La totalidad de la deuda clasificada al corto plazo corresponde a los intereses devengados por la parte de los préstamos que son ordinarios, que por lo general se liquidan cada año, aunque puede haber intereses que se liquiden dentro del próximo ejercicio.

### 13. PATRIMONIO NETO

#### 13.1 *Capital social*

En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 (elevado a público el 3 de abril de 2020) de la Sociedad Dominante se acordó aumentar el capital social por importe de 437.192 euros, fijando el capital social en la cuantía de 500.192 euros. Estas nuevas acciones son emitidas sin prima de emisión.

Con fecha 28 de abril de 2020 (elevado a público el 30 de abril de 2020) se procedió a ampliar el capital por importe de 449.808 euros, fijando el capital social en la cuantía de 950.000 euros. Estas nuevas acciones son emitidas con prima de emisión de 4.273.176,45 euros.

La Junta de Accionistas del 13 de mayo de 2020 (elevado a público el 14 de mayo de 2020) se acordó aumentar el capital social 4.092.611 euros, con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5.30801 euros, fijando el capital social en 5.042.611 euros.

Por tanto, el capital social a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A asciende a un capital compuesto por 950.000 acciones de 5,30801 euros de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

Las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial.

Al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

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

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 9 de enero de 2023 en el BMEGrowth.

#### 13.2 *Prima de emisión*

Tras las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad Dominante se ha generado una prima de emisión de 180.565,45 euros.

#### 13.3 *Reservas*

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021 (*)
OTRAS RESERVAS	616.204,30	795.659,90
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>616.204,30</b>	<b>795.659,90</b>

(\*) Cifras reexpresadas, ver Nota 2.11

### *Reserva legal*

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

### *Dividendos*

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

### **13.4 Acciones propias**

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2022 y 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>19.884</b>	<b>208.782,00</b>
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>19.884</b>	<b>208.782,00</b>
ADICIONE	6	63,00
S RETIROS	-628	-6.856,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>19.262</b>	<b>201.988,50</b>
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>19.262</b>	<b>201.988,50</b>
ADICIONE	0	0,00
S RETIROS	-471	-4.945,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>18.791</b>	<b>197.043,00</b>

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2022 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2022 las acciones representan un 1,98% del capital social (2,03% al cierre del ejercicio anterior).

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

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

Los Fondos Propios considerando los préstamos participativos informados en las Notas 2.6 y 12, ascienden según al siguiente detalle a (en euros):

	2022	2021
TOTAL FONDOS PROPIOS SEGÚN BALANCE	12.349.363,43	5.639.377,72
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS	26.477.100,00	26.477.100,00
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS RECALCULADOS</b>	<b>38.826.463,43</b>	<b>32.116.477,72</b>

### 13.6 Ganancias por acción

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

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

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

#### Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021
Beneficio neto (euros)	6.884.495,79	1.269.226,80
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	950.000	950.000
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	19.027	19.624
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	7,39	1,36

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la fecha de formulación de éstas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022.

#### 14. **MONEDA EXTRANJERA**

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

Las diferencias de cambio registradas durante el ejercicio 2022 corresponden a diferencias de cambio surgidas en operativas comerciales de carácter poco significativo.

En cambio, las diferencias de cambio registradas durante el ejercicio anterior 2021 y que se muestran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada proceden de 3 préstamos con socios (pagados junto con sus intereses en el mismo ejercicio), uno de ellos en USD y otros dos en shekels de Israel. El importe total del principal de estos préstamos ascendía a 1.535.323 euros y los intereses devengados en el ejercicio 2021, liquidados antes del cierre del ejercicio 2021 junto con el principal, fueron de 41.476,70 euros.

#### 15. **IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS**

##### ***15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas***

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente (en euros):

	A 31/12/2022		A 31/12/2021	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IVA	774.167,61	73.015,40	690.896,38	25.269,43
RETENCIONES IMP. SOC.	58.546,86		31.536,72	
IRPF + SEG. SOCIAL		15.592,30		60.077,74
<b>TOTAL</b>	<b>832.714,47</b>	<b>88.607,70</b>	<b>722.433,10</b>	<b>85.347,17</b>

##### ***15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades***

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

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

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

##### ***15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras***

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de ellos 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 consolidadas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

#### **15.5 Bases Imponibles Negativas**

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

#### **15.6 Otra información**

No existen otros datos relevantes a revelar.

### **16. INGRESOS Y GASTOS**

#### **a. Importe neto de la cifra de negocios**

Todos los ingresos del grupo corresponden a las rentas de los contratos de alquiler, al no haberse repercutido gastos a los arrendatarios y todos los ingresos se han obtenido en el mercado nacional. Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha obtenido ingresos por importe de 2.050.674,08 euros (1.168.132 euros en el ejercicio 2021).

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta pactada.

#### **b. Consumos**

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

#### **c. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados**

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

Al 31 de diciembre de 2022 existen unos resultados negativos por deterioro y enajenación de bienes por importe de 2.012,25 euros (0,00 euros en el ejercicio anterior).

Al cierre del ejercicio 2022 no se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados" de carácter significativo.

#### **d. Gastos de personal y plantilla media**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
SUELDOS Y SALARIOS	313.410,87	280.635,99
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	80.271,27	61.920,86
<b>TOTAL</b>	<b>393.682,14</b>	<b>342.556,85</b>

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 no existen indemnizaciones por despido.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante, aprobó de acuerdo con lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, celebrar un contrato entre el consejero AMOR LUZ, LTD. y la Sociedad Dominante, estableciendo su retribución por sus funciones ejecutivas fijando entre otros, una contraprestación del 0,66% de las acciones tras la aprobación en Junta. A fecha de cierre se encuentra valorada la obligación como una provisión a largo plazo por importe de 22.446,82 euros, habiéndose imputado el correspondiente coste por el valor razonable a fecha de cierre del ejercicio 2022.

Plantilla media de la Sociedad Dominante:

Categorías y niveles	2022		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0,00	4,08	0,00	4,08
Otro personal	2,50	2,08	2,50	2,08
<b>Total</b>	<b>2,50</b>	<b>6,16</b>	<b>2,50</b>	<b>6,16</b>

Plantilla media de las Sociedades Dependientes:

Categorías y niveles	2022		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Administradores	0	2	0	2
Otro personal	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

No existe personal con discapacidades reconocidas.

**e. Gastos financieros**

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2022 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

**17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen provisiones ni contingencias relevantes registradas o revelar.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, caso de ser necesario diferencia entre:

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

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

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

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



## **18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

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

## **19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

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

## **20. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2022, y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, está pendiente de formalización la ampliación de capital dineraria acordada en Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante de fecha 30 de noviembre de 2022, en la que se acuerda una ampliación de capital por importe de 1.008.521,9.-€, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 190.000 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 5,30801.-€ de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 3,95699.-€ por acción, lo que representa una prima de 751.828,1.-€. En el caso de que las acciones nuevas fueran íntegramente suscritas, el importe efectivo total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital ascendería a la cantidad de 1.760.350.-

€. Se espera su formalización en abril de 2023.

## **21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
- INVEST 360 LTD
- ROI 360 LLC
- RON LAOR LTD
- B10 Development Ltd (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
- Amor Luz Ltd.
- Goni capital, LTD (antes Goldberg 360 Ltd) (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
- Invest 360 Ltd. (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
- Value B and J RE, S.L (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).

- La sociedad ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.
- La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante).
- La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.
- La sociedad RON LAOR LTD también es vinculada porque pertenece a uno de los accionistas, su participación es del 1,79%, pero forma parte del equipo gestor de Invest 360.
- B10 Development Ltd. y Amor Luz Ltd. pertenecen respectivamente a 2 miembros del Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 no existen deudas con partes vinculadas.

### **Saldos con partes vinculadas**

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

	31/12/2022	31/12/2021
SALDOS DEUDORES	0,00	309,86
DEUDAS CON VINCULADAS A CORTO PLAZO	0,00	0,00

	31/12/2022	31/12/2021
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	0,00	2.467,86
RECEPCIÓN DE SERVICIOS (*)	0,00	0,00
INT. DEVENGADOS EN P&G	0,00	-41.476,70
REMUNERACIONES	77.499,67	0,00

(\*) Transacciones detalladas en siguientes párrafos, donde se explican las condiciones de los contratos suscritos con cada parte vinculada.  
No existen saldos pendientes por préstamos ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

### **Contratos de Corporate Management Fee**

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

El importe de los ingresos facturados por parte de la sociedad dominante, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 526.623,79 euros, de los cuales se han reconocido 409.016,72 euros a 31 de diciembre de 2022, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores (713.444,31 euros a 31 de diciembre de 2021). El importe restante, no reconocido a 31 de diciembre de 2022, asciende a 68.417,19 euros (186.024,26 euros a 31 de diciembre de 2021), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, durante los próximos ejercicios.

	a 31/12/2022 (euros)	a 31/12/2021 (euros)
Importe devengado	409.016,72	713.444,31
Importe facturado	526.623,79	722.567,20
Importe periodificado	68.417,19	186.024,26

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

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

Las transacciones entre Value y las Sociedades Dependientes en ejercicios anteriores y hasta 31 de diciembre de 2021 se corresponden con los contratos denominados "project management agreements" para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento en la inversión en activos inmobiliarios.

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

Dicho contrato, de mutua conformidad, y con efectos 1 de febrero de 2022, fue resuelto dando por finalizada su vigencia.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 22.000,00 euros a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2021 fueron 275.408,00 euros.

### **Transacciones y contrato con B10 Development Ltd.:**

La Sociedad B10 Development Ltd. se considera parte vinculada al ser propiedad de un vocal del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La Sociedad formalizó, con fecha 11 de abril de 2022, con B10 Development Ltd. Un contrato en concepto de prestación de servicios de Dirección de inversiones inmobiliarias. El contrato tiene una duración de 3 años, a contar desde el 1 de febrero de 2022, el primer año por 9.700 Euros mensuales por los servicios prestados y, a partir del segundo año, 10.700 Euros mensuales más los gastos que sean repercutibles.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 108.141,03 Euros a 31 de diciembre de 2022 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

### **Contrato con Goni Capital LTD (antes Goldberg 360LTD):**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar un contrato de prestación de servicios de desarrollo de negocio principalmente con inversores israelíes, con Goni Capital LTD., el cual ha sido formalizado en fecha 18 de septiembre de 2022.

Duración: 29 meses, con inicios el 1 de febrero de 2022 y hasta el 30 de junio de 2024, salvo solicitud de terminación por cualquiera de las partes de conformidad con la Cláusula 9.

Contraprestación: 13.000 NIS mensuales (Shekels de Israel) esto es, al cambio de la fecha de suscripción, 3.800 euros mensuales.

Goni Capital LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente por el consejero Nir Tuvia Goldberg.

### **Contrato con Nir Tuvia (persona física):**

Contrato formalizado el 18 de septiembre del 2022 con las siguientes condiciones:

**Duración:** La duración del presente contrato será de tres (3) años, iniciándose su vigencia el 1 de febrero de 2022 y con renovación anual automática salvo solicitud de terminación por cualquiera de las partes de conformidad con la Cláusula 9.

**Retribución:** La retribución a recibir será de VEINTICINCO MIL NIS (25.000 NIS) mensuales (300.000 NIS anuales) más IVA en su caso, que representa aproximadamente (según el tipo decambio de la fecha de suscripción) SIETE MIL TRESCIENTOS EUROS (7.300€), pagaderos contra presentación de la respectiva factura.

### **Contrato con Invest 360LTD:**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar dos contratos con la sociedad Invest 360Ltd, los cuales han sido formalizados en fecha 11 de agosto de 2022:

1.- Contrato de prestación de servicios para remitir a la Sociedad a potenciales inversores (incluidos los acreditados/clasificados y los no clasificados) para que inviertan en las sub-SOCIMI's la financiación complementaria necesaria para cada proyecto inmobiliario.

Retribución: La retribución propuesta es un porcentaje sobre los honorarios obtenidos por Nextpoint Capital Socimi, S.A. en relación a las nuevas inversiones realizadas por filiales de Nextpoint Capital Socimi, S.A. con los fondos conseguidos por Invest 360 LTD.

El porcentaje final se aplicaría sobre todos los honorarios, así como los beneficios que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera en el proyecto en que invirtiera dichos fondos.

Dicho porcentaje es un 22,96% (28% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

2.- Contrato de prestación de servicios para conseguir financiación vía deuda directamente en Nextpoint Capital Socimi, S.A.

Retribución: la retribución propuesta es un porcentaje, en concepto de comisión de apertura, y adicionalmente el mismo porcentaje con carácter anual sobre la deuda que se obtuviera para Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El porcentaje final se aplicaría sobre toda la deuda que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera a través de Invest 360 Ltd. Dicho porcentaje es un 0,82% (1% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

Duración: 1 año, con renovaciones anuales tácitas, a menos que la Sociedad solicite la rescisión mediante un aviso previo por escrito de treinta (30) días.

Invest 360 LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente, por D. Omer Rabinovitz, accionista y ex Consejero de Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 25.978,44 Euros a 31 de diciembre de 2022 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

### **Otros:**

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

En acuerdo adoptado en JGE del 15 de junio de 2022 se acuerda celebrar un contrato con el presidente del Consejo de Administración, AMOR LUZ, LTD., estableciendo su retribución por sus funciones ejecutivas: Retribución mensual de 6.000 euros, contraprestación del 0,66% de las acciones tras la aprobación por la Junta General, y Contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 40 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión; Contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 60 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión. Adicionalmente, Opción durante 3 años a comprar el 3% de las acciones de la Nextpoint Capital Socimi, S.A. al precio promedio que tengan las mismas en el mes de mayo de 2022 siempre que se mantenga en la Presidencia del Consejo de Administración durante 3 años.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de julio de 2022 aprobó la propuesta de modificación del artículo 20 de los Estatutos Sociales, relativo a la retribución de los administradores, de acuerdo con el informe de 13 de junio de 2022 presentado por el Consejo de Administración de la Sociedad y, en consecuencia, queda modificado el artículo 20 de sus Estatutos Sociales que, en adelante, tendrá el siguiente tenor literal:

"Artículo 20. Retribución de los administradores

Los miembros del Consejo de Administración son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la Sociedad tiene contratado para sus administradores.

Los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir una retribución por su condición de tales que consistirá en (i) una cantidad fija y (ii) dietas por asistencia.

El importe máximo de la remuneración anual de los consejeros, en su condición de tales, y tanto en concepto de (i) cantidad fija como (ii) dietas por asistencia, deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

La determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración.

Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será retribuido por el desempeño de sus funciones ejecutivas con sujeción a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. El sistema retributivo de dichos consejeros ejecutivos podrá consistir en, o incluir, la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones y/o los activos de la Sociedad.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable”.

No existe personal de alta dirección distinto del Consejo de Administración de la Sociedad y de la dirección general. En el presente ejercicio los sueldos correspondientes a la alta dirección ascienden 135.211,10€ (177.516,47€ en el ejercicio anterior).

## 22 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	EJERCICIO 2022	%	EJERCICIO 2021	%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencial	83.059,48	4,1%	71.957,40	6,2%
Alquiler de bienes inmuebles - Turístico	328.529,28	16,0%	150.490,40	12,9%
Alquiler de bienes inmuebles - Hotelero	1.058.570,17	51,6%	401.015,59	34,3%
Alquiler de bienes inmuebles - Residencia Geriátrica	578.036,38	28,2%	542.200,75	46,4%
Prestación de servicios	2.478,77	0,1%	2.467,86	0,2%
<b>Total actividades</b>	<b>2.050.674,08</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.168.132,00</b>	<b>100,0%</b>

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Mercado Nacional	2.050.674,08	1.168.132,00
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.050.674,08</b>	<b>1.168.132,00</b>

La distribución geográfica de los inmuebles propiedad del Grupo es un 43,4% en Cataluña, un 32,2% en Valencia (Comunidad Valenciana) y un 24,3% en Baleares.

Y la distribución de los inmuebles por tipología de uso el 46,7% son apartamentos turísticos, el 26,7% residencias de la tercera edad, el 13,3% Hoteles e idéntico porcentaje de uso residencial

### 23. OTRA INFORMACIÓN

#### Garantías

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera “deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	20	19
Ratio operaciones pagadas	95,4	95
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,6	5
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	675.237,70	894.209,30
Total pagos pendientes	52.541,75	40.560,28
Total nº de facturas pagadas	669	528
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	675.237,70	894.209,30
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	669	528
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo y la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

#### Honorarios de los auditores de cuentas anuales

Los honorarios devengados por Auren Auditores SP, S.L.P. por la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 ascienden a 7.500,00 euros (5.500,00 euros para el ejercicio 2021) y los honorarios devengados por la auditoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes ascienden a 53.784,00 euros (55.300,00 euros en el ejercicio 2021). AUREN ha prestado otros servicios relacionados con la auditoria durante el ejercicio por importe de 12.400,00 euros (11.900,00 euros en el ejercicio anterior). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2022 a todas las sociedades del grupo han ascendido a 55.643,40 euros (77.737,25 euros en el ejercicio 2021).

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

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

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

d)	<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

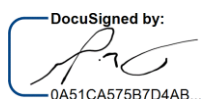
f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver constitución sociedades dependientes en Nota 1 de la presente memoria
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Ver nota 8 de inversiones inmobiliarias de la presente memoria. Los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen se detallan en la nota 8.



i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A
----	---	-----

En Barcelona, a 30 de marzo de 2023, quedan formuladas las Cuentas Anuales Consolidadas, que se componen del Balance de Situación Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y la Memoria Consolidada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022, que se componen de 60 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Amor Luz Ltd. Representado por Teddy Gabriel Lin.  
(presidente)

DocuSigned by:  
  
0A51CA575B7D4AB...

D. Nir Tuvia Goldberg  
(Vocal)

DocuSigned by:  
  
362601DC98064AD...

D. Ofer Lior  
(Vocal)

DocuSigned by:  
  
030B15F4284E4F5...



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

Informe de Gestión Consolidado Ejercicio 2022



## **NEXTPPOINT CAPITAL SOMICI, S.A. y Sociedades Dependientes (grupo consolidado)**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022**

#### **1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO**

NEXTPPOINT es un Grupo societario dedicado a la compra, transformación y arrendamiento directo o a través de operadores de inmuebles urbanos.

La Sociedad Dominante y el resto de Sociedades Dependientes empezaron su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, la cual se ha empezado a consolidar en los ejercicios 2021, 2022 y futuros, adaptando sus estatutos y acogándose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta ley.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad Dominante del Grupo NEXTPPOINT empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), por lo que se dan por cumplidas todas las condiciones iniciales establecidas en la legislación de SOCIMI.

La evolución de los negocios del Grupo queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido el Grupo con terceros -proveedores-, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras del Grupo.

Los principales riesgos del Grupo son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

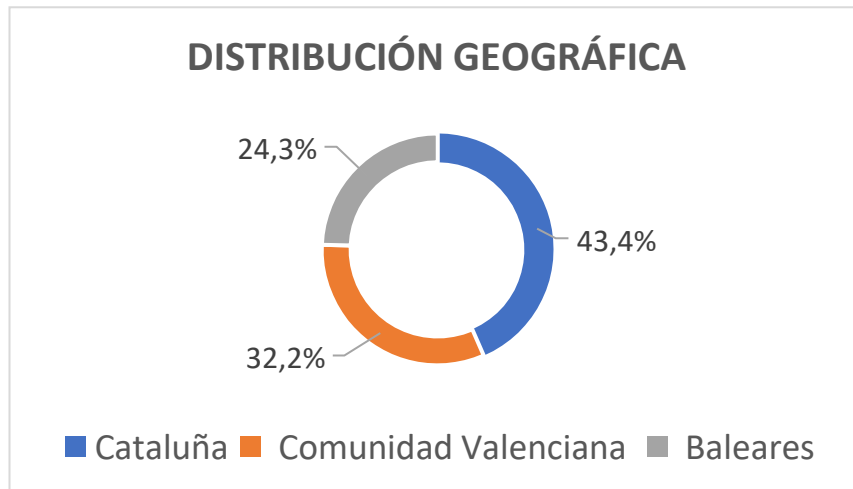
Las cifras y resultados, descritos en la memoria consolidada del Grupo, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria consolidada se describen los principales aspectos en relación al personal y medioambiente.

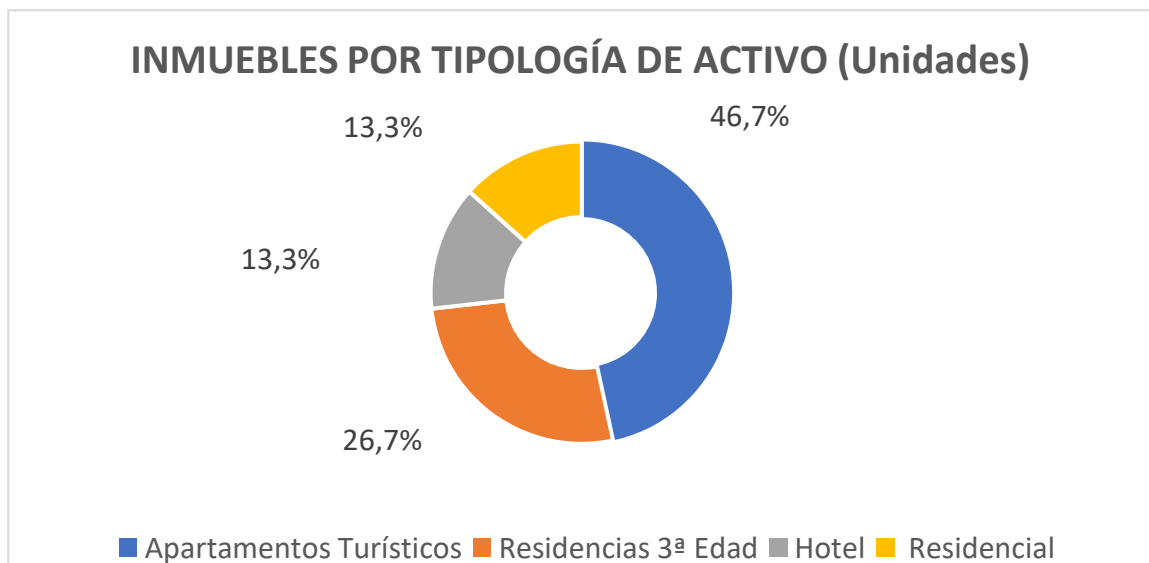
Cabe destacar que el Grupo ha consolidado un buen nivel de facturación mejorando significativamente respecto el ejercicio previo. Se prevé que se consolide y mejore de una forma más significativa para el próximo ejercicio.

La cartera del Grupo NEXTPPOINT está diversificada en el área de "Hospitality" entre Hoteles, Apartamentos turísticos y Residencias de la tercera edad. Así mismo, hay una parte minoritaria invertida en residencial.

La distribución geográfica de los inmuebles es un 43,4% en Cataluña, un 32,2% en Valencia (Comunidad Valenciana) y un 24,3% en Baleares.



Por tipología de uso el 46,7% son apartamentos turísticos, el 26,7% residencias de la tercera edad, el 13,3% Hoteles e idéntico porcentaje de uso residencial.



Los porcentajes son iguales respecto el ejercicio anterior, ya que en el presente ejercicio el Grupo no ha adquirido ningún nuevo inmueble. En las presente cifras no se considera el efecto de las Capex activadas en el presente ejercicio 2022, sino que los porcentajes se han realizado en base a las valoraciones del ejercicio anterior.



## 2. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2022, y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, está pendiente de formalización la ampliación de capital dineraria acordada en Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante de fecha 30 de noviembre de 2022, en la que se acuerda una ampliación de capital por importe de 1.008.521,9.-€, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 190.000 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 5,30801.-€ de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 3,95699.-€ por acción, lo que representa una prima de 751.828,1.-€. En el caso de que las acciones nuevas fueran íntegramente suscritas, el importe efectivo total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital ascendería a la cantidad de 1.760.350.-

€. Se espera su formalización en abril de 2023.

## 3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO.

La evolución prevista del Grupo se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra el Grupo.

La proyección realizada de los parámetros presenta del Grupo, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero del Grupo con un rendimiento adecuado.

## 4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2022 ni en el ejercicio anterior.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria consolidada.

## 6. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

El 8 de julio de 2020 la Sociedad Dominante hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2022 y 2021 de la autocartera han sido los siguientes:



	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>19.884</b>	<b>208.782,00</b>
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>19.884</b>	<b>208.782,00</b>
ADICIONES	6	63,00
RETIROS	-628	-6.856,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>19.262</b>	<b>201.988,50</b>
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>19.262</b>	<b>201.988,50</b>
ADICIONES	0	0,00
RETIROS	-471	-4.945,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>18.791</b>	<b>197.043,00</b>

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2022 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2022 las acciones representan un 1,98% del capital social (2,03% al cierre del ejercicio anterior).

#### 7. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

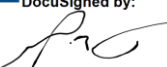
En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para la Sociedad Dominante del Grupo (el resto carecen de relevancia):

	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	20	19
Ratio operaciones pagadas	95,4	95
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,6	5
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	675.237,70	894.209,30
Total pagos pendientes	52.541,75	40.560,28
Total nº de facturas pagadas	669	528
Total pagos realizados dentro del periodo máximo	675.237,70	894.209,30
% pagado dentro del periodo máximo establecido en	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo	669	528
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo	100%	100%

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo y la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.


En Barcelona, a 30 de marzo de 2023, queda formulado el Informe de Gestión Consolidado cerrado el 31 de diciembre de 2022, que se componen de 5 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Amor Luz Ltd. Representado por Teddy Gabriel Lin.(presidente)

DocuSigned by:  
  
0A51CA575B7D4AB...

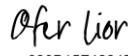
D. Nir Tuvia Goldberg

(Vocal)

DocuSigned by:  
  
362601DC98064AD...

D. Ofer Lior

(Vocal)

DocuSigned by:  
  
030B15F4284E4F5...



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

**Informe de auditoría y  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022**



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

### A los accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y la memoria correspondiente 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 2022, 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 2 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.

### **Integridad y valoración de los saldos y transacciones con partes vinculadas**

**Descripción** Tal y como se indica en la memoria adjunta, los saldos deudores y acreedores, así como las transacciones con partes vinculadas son de cuantía significativa, y, por tanto, susceptible de incorrección material, motivo por el que hemos considerado este aspecto como relevante para nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta** Nuestros procedimientos de auditoría para validar los saldos con partes vinculadas han incluido el análisis de los contratos firmados entre las partes, verificando que los saldos e intereses devengados contabilizados corresponden a los términos pactados. Así mismo hemos aplicado procedimientos sustantivos de circularización de dichos saldos con el objetivo de confirmar la razonabilidad de los mismos.

Respecto a los contratos formalizados por la Sociedad con nueve subsocimis dependientes, en concepto de Corporate Management Fee, hemos revisado las estipulaciones en el que se establecen las bases para el cálculo de la retribución. Adicionalmente hemos realizado una revisión aritmética de los cálculos con el objeto de comprobar la exactitud de los importes registrados en relación con las retribuciones devengadas, así como la verificación de la integridad de los datos considerados para la realización del cálculo, y la correcta imputación temporal.

Por último, hemos verificado que la memoria adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del consejo de administración en relación con las cuentas anuales**

El consejo de administración 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 consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el consejo de administración 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 consejo de administración 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 consejo de administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo de administración, 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 consejo de administración 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 consejo de administración 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC Nº S2347

46333684T  
MARIA EUGENIA  
BAILACH (R:  
B87352357)

Firmado digitalmente  
por 46333684T MARIA  
EUGENIA BAILACH (R:  
B87352357)  
Fecha: 2023.04.26  
11:51:15 +02'00'

Col·legi de Censors Jurats  
de Comptes de Catalunya  
= EL C0L·L361

AUREN AUDITORES SP, SLP  
Núm. D202300227  
96,00 EUR.



SEGELL COL·LEGIAL  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

M<sup>a</sup> Eugènia Bailach Aspa Inscrita en el  
ROAC Nº 12.855

26 de abril de 2023

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

---

**CUENTAS ANUALES**

---

---

**Ejercicio 2022**

---

**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL A 31/12/2022**

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>56.891,37</b>	<b>50.755,76</b>
I. Inmovilizado intangible	6.1	1.680,00	2.009,00
5. Aplicaciones informáticas		1.680,00	2.009,00
II. Inmovilizado material	6.2	6.212,37	9.396,76
1. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	6.2	2,37	9.396,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.3	36.000,00	36.000,00
1. Instrumentos de patrimonio		36.000,00	36.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	12.999,00	3.350,00
5. Otros activos financieros	12.1	99,00	3.350,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.849.751,04</b>	<b>4.579.028,10</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.2	112.199,21	112.106,78
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	15.2	16.997,49	309,86
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	15.2	16.997,49	309,86
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	19.5	66,60	7.654,76
3. Deudores varios	9.8	1,30	26.187,02
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		65.353,82	77.955,14
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3.026.124,28	3.226.440,33
5. Otros activos financieros		3.026.124,28	3.226.440,33
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	26.620,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		711.427,55	1.213.860,99
1. Tesorería		711.427,55	1.213.860,99
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>3.906.642 41</b>	<b>4.629.783 86</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.378.586 98</b>	<b>3.988.410 71</b>
A-1) Fondos propios		3.378.586,98	3.988.410,71
IV. Capital	9	5.042.611,00	5.042.611,00
1. Capital escriturado	9	5.042.611,00	5.042.611,00
V. Prima de emisión	9	180.565,45	180.565,45
VI. Reservas		(1.136,44)	(1.280,42)
2. Otras reservas	(1.1)	36,44)	(1.280,42)
VI. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(197.043,00)	(201.988,50)
VII. Resultados de ejercicios anteriores		(1.031.496,82)	(673.573,23)
VII. Resultado del ejercicio	3	(614.913,21)	(357.923,59)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.1</b>	<b>194.855,11</b>	<b>297.998,72</b>
III. Provisiones a largo plazo	12.2	22.446,82	0,00
4. Otras provisiones		22.446,82	0,00
IV. Deudas a largo plazo	8.1	172.408,29	297.998,72
2. Deudas con entidades de crédito		172.408,29	297.998,72
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.2</b>	<b>333.200 32</b>	<b>343.374 43</b>
III. Deudas a corto plazo		105.740,50	73.963,22
2. Deudas con entidades de crédito	12.5	590,43	82.001,28
5. Otros pasivos financieros	(19)	849,93)	(8.038,06)
VI. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2	159.042,63	83.386,95
1. Proveedores		119.377,65	53.135,46
a) Proveedores a corto plazo	119	377,65	53.135,46
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	15.4	61,91	6.168,51
.Otras deudas con Administraciones Publicas	24.1	03,07	24.082,98
VI. Periodificaciones a corto plazo	14.4	68.417,19	186.024,26
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>3.906.642,41</b>	<b>4.629.783,86</b>

*(Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria del ejercicio 2022 adjunta forman parte integrante de este Balance de Situación Normal).*

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
NORMAL DEL 01/01/2022 AL  
31/12/2022**

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>411.495,49</b>	<b>715.912,17</b>
b) Prestaciones de servicios		411.495,49	715.912,17
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>4.394,00</b>	<b>1.540,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.394,00	1.540,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>12.2</b>	<b>(393.682,14)</b>	<b>(342.556,85)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(313.410,87)	(280.635,99)
b) Cargas sociales		(80.271,27)	(61.920,86)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>12.3</b>	<b>(747.674,98)</b>	<b>(754.262,73)</b>
a) Servicios exteriores		(716.007,73)	(747.411,01)
b) Tributos		(31.667,25)	(6.851,72)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>			
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>			
b) Resultados por enajenaciones y otras		<b>(3.505,48)</b>	<b>(11.975,61)</b>
<b>13. Otros resultados</b>	<b>6.2</b>	<b>(2.012,25)</b>	<b>0,00</b>
		(2.012,25)	0,00
	<b>12.4</b>	<b>(4.948,28)</b>	<b>0,00</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>(735.933,64)</b>	<b>(391.343,02)</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>129.071,52</b>	<b>157.738,51</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		129.071,52	157.738,51
b 1) En empresas del grupo y asociadas		129.071,52	157.738,51
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>(8.903,96)</b>	<b>(50.976,74)</b>
b) Por deudas con terceros		(8.903,96)	(50.976,74)
<b>17. Diferencias de cambio</b>	<b>10</b>	<b>852,87</b>	<b>(73.342,34)</b>
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16 +17+18+19)</b>		<b>121.020,43</b>	<b>33.419,43</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)</b>		<b>(614.913,21)</b>	<b>(357.923,59)</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20)</b>		<b>(614.913,21)</b>	<b>(357.923,59)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>21. Resultado del ejerc. Proced. de operac. Interrump.neto de impuestos</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)</b>	<b>(3)</b>	<b>(614.913,21)</b>	<b>(357.923,59)</b>

(Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria del ejercicio 2022 adjunta forman parte integrante de esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias).



NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Nota 2022	EJERCICIO 2021	EJERCICIO
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	(3)	- 614.913,21	-357.923,59
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		0,00	0,00
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.</b>		0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	-61	4.913,21	-357.923,59

(Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada del ejercicio 2022 adjunta forman parte integrante de este Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos).

NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	5.042.611 00	180.565 45	(1.323 84)	(208.782 00)	(4.258 65)	(669.314 58)	4.339.497 38
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0 00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0 00
<b>B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	5.042.611 00	180.565 45	(1.323 84)	(208.782 00)	(4.258 65)	(669.314 58)	4.339.497 38
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</b>	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	(357.923 59)	(357.923,59)
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	0 00	0 00	43 42	6.793 50	(669.314 58)	669.314 58	6.836 92
2. Otras variaciones	0,00	0,00	43,42	6.793,50	(669.314,58)	669.314,58	6.836,92
<b>C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	5.042.611 00	180.565 45	(1.280 42)	(201.988 50)	(673.573 23)	(357.923 59)	3.988.410 71
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	5.042.611,00	180.565,45	(1.280,42)	(201.988,50)	(673.573,23)	(357.923,59)	3.988.410,71
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(614.913,21)	(614.913,21)
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	0,00	0,00	143,98	4.945,50	0,00	0,00	5.089,48
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	143,98	4.945,50	0,00	0,00	5.089,48
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	0 00	0 00	0 00	0 00	(357.923 59)	357.923 59	0 00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	(357.923,59)	357.923,59	0,00
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	5.042.611,00	180.565,45	(1.136,44)	(197.043,00)	(1.031.496,82)	(614.913,21)	3.378.586,98

(Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria del ejercicio 2022 adjunta forman parte integrante de este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto).

**NEXTPPOINT CAPITAL**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-614.913,21	(357.923,59)
2. Ajustes del resultado		-93.055,88	(21.443,82)
a) Amortización del inmovilizado (+)	(5,6,7)	3.505,48	11.975,61
c) Variación de provisiones (+/-)	(9)	22.446,82	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) (5,6,7)		2.012,25	0,00
g) Ingresos financieros (-)	(9)	(129.071,52)	(157.738,51)
h) Gastos financieros (+)	(9)	8.903,96	50.976,74
i) Diferencias de cambio (+/-)	(11)	(852,87)	73.342,34
3. Cambios en el capital corriente		(14.570,95)	(45.859,22)
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	(9)	760,44	(69.493,84)
c) Otros activos corrientes (+/-)	(9)	26.620,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	(9)	75.655,68	14.511,23
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	(9)	(117.607,07)	9.123,39
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		120.167,56	106.761,77
a) Pagos de intereses (-)		(8.903,96)	(50.976,74)
c) Cobros de intereses (+)		129.071,52	157.738,51
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-602.372,48	(318.464,86)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		(2.204.787,94)	(905.505,82)
a) Empresas del grupo y asociadas	(9)	(2.189.834,60)	(903.642,47)
c) Inmovilizado material	(5)	(2.004,34)	(1.863,35)
e) Otros activos financieros	(9)	(12.949,00)	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		2.393.450,65	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas	(9)	2.390.150,65	0,00
e) Otros activos financieros	(9)	3.300,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		188.662,71	(905.505,82)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	(9)	5.089,48	6.793,50
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+). 5.089,48			6.793,50
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	(9)	(93.813,15)	(4.001,17)
a) Emisión.	(9)	0,00	0,00
b) Devolución y amortización de	(9)	(93.813,15)	(4.001,17)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	(9)	(82.001,28)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a) Dividendos (-).	(3)	0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-). 0,00			0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		(88.723,67)	2.792,33
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.	-	0,00	0,00
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>		<b>(502.433,44)</b>	<b>(1.221.178,35)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	-	1.213.860,99	2.435.039,34
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		711.427,55	1.213.860,99
<b>Diferencia</b>		<b>(502.433,44)</b>	<b>(1.221.178,35)</b>

*(Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria del ejercicio 2022 adjunta forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo).*

**NEXTPPOINT CAPITAL****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO****A TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS**

Que tiene por objeto completar, ampliar y comentar el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio de 2022.

**1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad fue constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

**1.1 Domicilio social**

El domicilio social estaba establecido en 08003 Barcelona, Via Layetana, nº 57, 3º, 2ª.

Con fecha 1 de marzo de 2022 la Sociedad trasladó sus oficinas a Rambla de Catalunya, 52, Piso 1-2 en Barcelona (08007).

El cambio de domicilio social se aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas del 1 de marzo de 2022 y fue elevado a público mediante inscripción en el Registro Mercantil en abril de 2022.

**1.2 Actividad de la Sociedad**

La Sociedad se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria.

Y su objeto social es literalmente como sigue:

“a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan en el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs");

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

CNAE: 4110".

La Sociedad es la dominante del grupo SOCIMI y las filiales son:

- Reit Pamplona 59, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Pie de la Cruze, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Ribera, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Reit Virgen, S.L. Sociedad Unipersonal,
- Lepanto Alberique, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 1, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 2, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 3, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 4, S.L. Sociedad Unipersonal,
- VIV Buildings 5, S.L. Sociedad Unipersonal,
- NPCAP 1, SL. Sociedad Unipersonal,
- NPCAP 2, SL Sociedad Unipersonal.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se formulan el 30 de marzo de 2023 y se depositarán en el Registro Mercantil de Barcelona, dónde deposita sus cuentas anuales NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., la Sociedad Dominante del Grupo. Las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2021 fueron las primeras confeccionadas bajo IFRS y las primeras que el Grupo presentó de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y especialmente de acuerdo con la NIIF 1. "Adopción de las NIIF por primera vez", y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIFUE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

### 1.3 Legislación aplicable

Estas cuentas anuales han sido formuladas con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016, por la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad, y por el R.D. 1/2021, de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Con fecha 30 de septiembre de 2018 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efecto para el ejercicio 2018.

Las SOCIMI se encuentran reguladas 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad holding y todas sus participadas pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

## 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

### 2.1 Imagen fiel

El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo cumplen con los requisitos necesarios para mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

### 2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos a los obligatorios. Se han aplicado los principios contenidos en el Real-Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

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

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales del ejercicio 2022 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La Dirección estima que en los cinco próximos ejercicios el Patrimonio Neto será mayor que su capital escriturado. Además, tal y como se indica en las notas 8 y 12 de la presente memoria existen préstamos participativos que respaldan la inversión y el patrimonio de la empresa.
2. El cálculo de las provisiones y contingencias.
3. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

### 2.4 Comparación de la información

No han existido razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anterior.

### 2.5 Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

### 2.6 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado ajustes en las Cuentas Anuales por cambios de criterio contable.

### 2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

### 2.8 Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022, por este motivo no aparecen aquellas notas que, aun siendo requerida, no tienen contenido a fecha de cierre del ejercicio.



### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación del resultado del presente ejercicio, que presenta una pérdida de 543.533,32€ y su destinación a una cuenta denominada "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

<b>Base de reparto</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pérdidas y Ganancias	-614.913,21	-357.923,59
<b>Total</b>	<b>-614.913,21</b>	<b>-357.923,59</b>

<b>Distribución</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-614.913,21	-357.923,59
<b>Total</b>	<b>-614.913,21</b>	<b>-357.923,59</b>

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

#### 4.1 Inmovilizado Intangible

El Inmovilizado Intangible se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El Inmovilizado Intangible de la Sociedad está compuesto por la cuenta de "Aplicaciones informáticas", valorada inicialmente por su precio de adquisición y no se ha practicado amortización alguna ya que su puesta en marcha total no ha finalizado. El coeficiente de amortización a practicar será linealmente a razón de un 20% anual.

#### 4.2 Inmovilizado Material

El Inmovilizado Material se valora a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Durante el ejercicio no se han producido deterioros en el inmovilizado material de la compañía.

El Inmovilizado Material está compuesto por las cuentas "instalaciones técnicas", "mobiliario", y "equipos para procesos de la información", contabilizadas por su precio de adquisición y practicándose su correspondiente amortización.

Las dotaciones en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de la vida útil de acuerdo con el siguiente detalle:

	<b>%</b>
Instalaciones técnicas	33,33
Mobiliario	10
Equipos para procesos de la información	25

#### 4.2 a) Arrendamientos financieros

La Sociedad cuando actúa como arrendataria clasifica los arrendamientos financieros aquéllos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Se contabilizan en el momento inicial mediante el reconocimiento de un elemento de inmovilizado según su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es igual al menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Posteriormente la carga financiera se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. Por su parte, a los activos arrendados se les aplican los criterios correspondientes de amortización, deterioro y baja de balance.

##### Arrendamiento operativo:

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero, ni tiene suscritos contratos de arrendamientos operativo de importes significativos.

#### 4.3 Activos y pasivos financieros

##### 4.3 a) Activos financieros

La empresa reconoce un activo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A los efectos de su valoración, la Sociedad ha clasificado los activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** se incluyen en esta categoría los créditos de naturaleza comercial (clientes y deudores varios) que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y los créditos por operaciones no comerciales, siendo éstos aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Se valorará inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio que se espera recibir en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal.

Posteriormente, se valorarán a coste amortizado.

Las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro.

• **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** son los activos que se adquieren con el

propósito de venderlos a corto plazo y los derivados que no son instrumentos de cobertura ni contratos de garantías financieras. Los activos no derivados incluidos son tanto instrumentos de renta fija como instrumentos de renta variable, si bien son todos cotizados, consiguiéndose una garantía de realización a corto plazo.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el de la contraprestación entregada. Los costes de transacción son reconocidos directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los instrumentos de patrimonio, se añade al valor inicial el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán a valor razonable, imputándose los cambios producidos en ese valor a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El deterioro de los activos forma parte del valor razonable, por lo que no se practican correcciones valorativas más allá de las modificaciones del valor razonable.

• **Activos financieros a coste:** Se incluyen en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

Se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. A este valor inicial se le añade el importe de los derechos de suscripción preferente adquiridos. Posteriormente, se valorarán al coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### 4.3 b) Pasivos financieros

La empresa reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros se clasifican en corrientes y no corrientes en función de su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

A efectos de su valoración, la sociedad ha clasificado los pasivos financieros en las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** son los débitos por operaciones comerciales (proveedores y acreedores varios) o débitos no comerciales originados o no por las operaciones de tráfico de la empresa.

Se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Posteriormente se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:**

Se valorarán por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que le sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

#### 4.4 Impuesto 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. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor 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 en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos sean percibidos por otras SOCIMI, cualquiera que sea su porcentaje de participación.

En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas con posterioridad a su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI.

#### 4.5 Ingresos y Gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes, es decir, los ingresos se reconocen cuando se ha transferido el control de los bienes o servicios a los clientes.

En cuanto a los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen a lo largo del tiempo, considerando el grado de avance de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios se calculan al valor razonable de la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como un activo.

#### 4.6 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones concedidas a la Sociedad por terceros no socios de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

#### 4.7 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de

mercado. 4.8 Estado de flujos de efectivo

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

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b) Actividades de explotación: Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) 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.

#### 4.9 Remuneraciones basadas en acciones

Según acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 15 de junio de 2022 se aprueba la remuneración basada en acciones a un miembro del consejo de administración, que se liquida en acciones que se valoran por referencia al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos en la fecha de su concesión. Adicionalmente, se reconocerán los efectos de las modificaciones que aumenten el valor razonable de los acuerdos con pagos basados en acciones.

El coste resultante se reconoce en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de pérdidas y ganancias a medida que deban ser reconocidas.

### 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

**5.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas):** El riesgo de interés de la Sociedad surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, no obstante, en su mayoría están emitidas a tipo fijo. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

La Sociedad no opera habitualmente con divisas.

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

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

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

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

## **6. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL**

A continuación, se detallan los movimientos habidos de las partidas de inmovilizado y de sus correspondientes amortizaciones:

### **6.1 Inmovilizado Intangible**

Ejercicio 2022:

	Saldo a 31/12/2021	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Aplicaciones informáticas	2.016,00	0,00	-336,00	1.680,00
	<b>2.016,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-336,00</b>	<b>1.680,00</b>

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/2020	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Aplicaciones informáticas	2.016,00	0,00	0,00	2.016,00
	<b>2.016,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.016,00</b>

6.1 a) Amortización del Inmovilizado Intangible

Ejercicio 2022:

	Saldo a 31/12/2021	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Aplicaciones informáticas	7,00	0,00	-7,00	0,00
	<b>7,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7,00</b>	<b>0,00</b>

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/2020	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Aplicaciones informáticas	7,00	0,00	0,00	7,00
	<b>7,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7,00</b>

6.1 b) Resumen del Inmovilizado Intangible

	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Total Activo	1.680,00	2.016,00
Total Amortizaciones	0,00	-7,00
	<b>1.680,00</b>	<b>2.009,00</b>

6.2 Inmovilizado Material

Ejercicio 2022:

	Saldo a 31/12/2021	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Instalaciones técnicas	15.047,10	0,00	-15.047,10	0,00
Mobiliario	5.882,11	1.209,89	0,00	7.092,00
Equipos para procesos de información	4.783,65	794,45	-1.025,45	4.552,65
	<b>25.712,86</b>	<b>2.004,34</b>	<b>-16.072,55</b>	<b>11.644,65</b>

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/2020	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones técnicas	15.047,10	0,00	0,00	15.047,10
Mobiliario	5.882,11	0,00	0,00	5.882,11
Equipos para procesos de información	2.920,30	1.863,35	0,00	4.783,65
	<b>23.849,51</b>	<b>1.863,35</b>	<b>0,00</b>	<b>25.712,86</b>



6.2 a) Amortización del Inmovilizado Material

Ejercicio 2022:

	Saldo a 31/12/2021	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Instalaciones técnicas	3.666,54	0,00	0,00	3.666,54
Mobiliario	11.708,38	2.666,10	-13.939,69	434,79
Equipos para procesos de información	941,18	846,38	-456,61	1.330,95
	<b>16.316,10</b>	<b>3.512,48</b>	<b>-14.396,30</b>	<b>5.432,28</b>

Ejercicio 2021:

	Saldo a 31/12/2020	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones técnicas	3.666,54	0,00	0,00	3.666,54
Mobiliario	329,53	11.378,85	0,00	11.708,38
Equipos para procesos de información	344,42	596,76	0,00	941,18
	<b>4.340,49</b>	<b>11.975,61</b>	<b>0,00</b>	<b>16.316,10</b>

6.2 a) Resumen del Inmovilizado Material

	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Total Activo	11.644,65	25.712,86
Total Amortizaciones	-5.432,28	-16.316,10
	<b>6.212,37</b>	<b>9.396,76</b>

Otra información:

- Los bienes del inmovilizado material e intangible se encuentran debidamente asegurados al cierre del ejercicio 2022 y 2021.
- Coeficientes de amortización: figuran detallados en Nota 4.1 y 4.2.
- No se han adquirido elementos del inmovilizado material e intangible a empresas de grupo y asociadas.
- No se dispone de inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.
- No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.
- No se han activado costes financieros.
- No existe inmovilizado material no afecto a la actividad.
- No existen elementos del inmovilizado material afectos a garantías y reversión.
- No existen elementos del inmovilizado material subvencionados.

- La sociedad no tiene compromisos firmes de compra y/o venta.
- La sociedad no tiene arrendamientos financieros relacionados con el inmovilizado material.
- Durante el ejercicio 2022 existen resultados por bajas de inmovilizado material e intangible por importe de -2.012,25 euros (0,00 euros durante el ejercicio 2021).
- No existen bienes totalmente amortizados.

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

### 7.1 Activos financieros a largo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado	12.999,00	3.350,00	12.999,00	3.350,00
<b>Total</b>	<b>12.999,00</b>	<b>3.350,00</b>	<b>12.999,00</b>	<b>3.350,00</b>

### 7.2 Activos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado (a)	3.072.969,67	3.260.591,97	3.072.969,67	3.260.591,97
<b>Total</b>	<b>3.072.969,67</b>	<b>3.260.591,97</b>	<b>3.072.969,67</b>	<b>3.260.591,97</b>

(a) A 31 de diciembre de 2022 se incluye 3.046.090,88 euros de saldos con empresas vinculadas (3.234.095,09 euros en 2021) (ver nota 12).

- En el ejercicio 2022, ni en el ejercicio 2021, no se han dotado correcciones por deterioro de valor originadas por riesgo de crédito.
- Al cierre del ejercicio la sociedad dispone de tesorería por importe de 711.427,55 euros (1.213.860,99 euros al 31 de diciembre de 2021).

### 7.3 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

CATEGORIAS	CLASES			
	Instrumentos de Patrimonio		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
<b>Total</b>	<b>36.000,00</b>	<b>36.000,00</b>	<b>36.000,00</b>	<b>36.000,00</b>

7.3 a) Detalle de las sociedades de grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, realizadas en el momento de constitución de cada una de las sociedades, se detallan a continuación:

	Fecha constitución	Participación	Coste
<b>REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona	07/09/2018	100%	3.000,00
<b>REIT PIE DE LA CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	07/09/2018	100%	3.000,00
<b>REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
<b>REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
<b>LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	04/12/2018	100%	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	31/01/2019	100%	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	22/05/2019	100%	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
<b>VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/01/2020	100%	3.000,00
<b>NPCAP1, S.L.</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/03/2021	100%	3.000,00
<b>NPCAP2, S.L.</b> Rambla Catalunya, nº 52, 1º, 2ª, Barcelona.	15/03/2021	100%	3.000,00
			<b>36.000,00</b>

Todas las sociedades se dedican a la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Ninguna de las sociedades de grupo o asociada cotiza en mercados organizados de valores.

La Sociedad no ha repartido dividendos en los últimos 5 ejercicios.

El detalle de los fondos propios de las sociedades de grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (sin considerar el impacto en patrimonio neto de la valoración a valor razonable de los activos financieros y las subvenciones de capital):

	Capital social	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
REIT PAMPLONA 59, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.890,37	-300.442,01	0,00	-70.063,68	-369.396,06
REIT PIE DE CRUZE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.494,85	-1.370.346,42	0,00	261.257,32	-1.107.583,95
REIT VIRGEN, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	-2.273.579,58	0,00	1.511.515,86	-760.476,73
REIT RIBERA, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.338,76	-959.242,90	0,00	-288.609,91	-1.246.191,57
LEPANTO ALBERIQUE, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.413,01	-598.086,63	0,00	-137.140,06	-733.639,70
VIV BUILDINGS 1, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	-134.122,66	0,00	-3.003,42	-135.520,59
VIV BUILDINGS 2, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-1.394,51	-27.645,63	32.946,53	-6.358,61	547,78
VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	-797,62	-138.658,12	0,00	-42.844,45	-179.300,19
VIV BUILDINGS 4, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	0,00	416.194,56	0,00	321.547,49	734.742,05
VIV BUILDINGS 5, S.L. Sociedad Unipersonal	3.000,00	0,00	84.592,82	0,00	25.537,51	107.130,33
NPCAP1, S.L.	3.000,00	0,00	163.546,02	0,00	311.995,07	472.541,09
NPCAP2, S.L.	3.000,00	0,00	7.727,26		29.751,07	34.478,33

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

### 8.1 Pasivos financieros a largo plazo

CATEGORIAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	172.408,29	297.998,72	172.408,29	297.998,72
<b>Total</b>	<b>172.408,29</b>	<b>297.998,72</b>	<b>172.408,29</b>	<b>297.998,72</b>

En el ejercicio 2020 se firmó un préstamo ICO por importe de 380 mil euros con vencimiento en el ejercicio 2025 y con un tipo de interés del 2,50%.

El préstamo tiene una carencia de dos años en la devolución del principal desde su formalización tras la ampliación por un año de los periodos iniciales.

Al cierre del ejercicio 2022, el saldo pendiente de pago a largo plazo asciende a 172.408,29€ y a corto plazo asciende a 125.590,43€ (al cierre de 2021 el saldo pendiente de pago a largo plazo era de 297.998,72 euros y a corto plazo de 82.001,28 euros).

### 8.2 Pasivos financieros a corto plazo

CATEGORIAS	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	125.590,43	82.001,28	114.989,63	51.265,91	240.580,06	133.267,19
<b>Total</b>	<b>125.590,43</b>	<b>82.001,28</b>	<b>114.989,63</b>	<b>51.265,91</b>	<b>240.580,06</b>	<b>133.267,19</b>

### 8.3 Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio

DEUDAS	2023	2024	2025	2026	2027	Siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	125.590,43	128.766,43	43.641,86	0,00	0,00	0,00	297.998,72
Deudas a corto plazo	-19.849,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.849,93
Acreedores y otras cuentas a pagar							
• Proveedores	70.444,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.444,58
• Otros acreedores	64.394,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.394,98
<b>Total</b>	<b>240.580,06</b>	<b>128.766,43</b>	<b>43.641,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>412.988,35</b>

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago, ni en el presente ejercicio ni el anterior.

## 9. FONDOS PROPIOS

### 9.1 Capital Social y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 está representado por 950.000 acciones de 5,30801€ de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por un importe total de 5.042.611 euros y una prima de emisión de 180.565,45 euros.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2020 acordó aumentar el capital social por importe de 437.192€, fijando el capital social en la cuantía de 500.192€.

Con fecha 30 de abril de 2020 se procedió a ampliar el capital social por importe de 449.808€. Estas nuevas acciones son emitidas con prima de emisión de 4.273.176,45€.

La Junta de Accionistas de 13 de mayo de 2020 acordó aumentar el capital social 4.092.611€ con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión), mediante incremento del valor nominal de las acciones hasta la cifra de 5,30801€ fijando el capital social en 5.042.611€

Las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial.

Al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, son los siguientes:

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

Los datos han sido obtenidos del hecho relevante publicado el 9 de enero de 2023 en el BME Growth.

## 9.2 Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
OTRAS RESERVAS	-1.136,44	-1.280,42
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>-1.136,44</b>	<b>-1.280,42</b>

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos Financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del RD1514/2007, que aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

### *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 el 20% del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

### *Dividendos*

Por acuerdo de la Junta y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos.

## 9.3 Acciones propias

El 8 de julio de 2020 la Sociedad hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2022 y 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>19.884,00</b>	<b>208.782,00</b>
ADICIONES	6,00	63,00
RETIROS	-628,00	-6.856,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>19.262,00</b>	<b>201.988,50</b>
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>19.262,00</b>	<b>201.988,50</b>
ADICIONES	0,00	0,00
RETIROS	-471,00	-4.945,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>18.791,00</b>	<b>197.043,00</b>

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2022 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2022 las acciones representan un 1,98% del capital social (2,03% al 31 de diciembre de 2021).

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

#### 9.4 Ajustes de valor

No existen.

#### 10. MONEDA EXTRANJERA

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

Las diferencias de cambio registradas durante el ejercicio 2022 corresponden a diferencias de cambio surgidas en operativas comerciales de carácter poco significativo.

En cambio, las diferencias de cambio registradas durante el ejercicio anterior 2021 proceden de 3 préstamos con socios (pagados junto con sus intereses en el mismo ejercicio), uno de ellos en USD y otros dos en shekels de Israel. El importe total del principal de estos préstamos ascendía a 1.535.323 euros y los intereses devengados en el ejercicio 2021, liquidados antes del cierre del ejercicio junto con el principal, fueron de 41.476,70 euros.

## 11. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad no presenta diferencias entre el resultado contable y la base imponible.

La Sociedad se acogió en el ejercicio 2018, al Régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2022 no existe ninguna inspección en curso y la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

Han sido aplicados los criterios de valoración expuestos en la nota 4.6, de acuerdo con la normativa vigente.

### 12.1 Información segmentada de la cifra de negocios

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	EJERCICIO 2022	%	EJERCICIO 2021	%
Prestación de servicios a empresas del grupo	409.016,72	99,40%	713.444,31	99,40%
Prestación de servicios a terceros	2.478,77	0,60%	2.467,86	0,60%
<b>Total actividades</b>	<b>411.495,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>715.912,17</b>	<b>100,00%</b>

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Mercado Nacional	411.495,49	715.912,17
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>411.495,49</b>	<b>715.912,17</b>

La configuración de la mayor parte de la cifra de negocios viene dada por contratos con empresas del grupo, cuya información se amplía en la nota 12.



12.2 Desglose de la partida "gastos de personal"

	2022	2021
Sueldos y salarios y remuneraciones del consejo	290.964,05	280.635,99
Gasto retribuciones mediante inst. de patrimonio	22.446,82	0,00
Seguridad social a cargo de la empresa	75.782,27	60.380,86
Otros gastos sociales	4.489,00	1.540,00
<b>Total</b>	<b>393.682,14</b>	<b>342.556,85</b>

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 15 de junio de 2022, aprobó de acuerdo con lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, celebrar un contrato entre el consejero nombrado, más concretamente, AMOR LUZ, LTD. y la Sociedad, estableciendo su retribución por sus funciones ejecutivas fijando entre otros, una contraprestación del 0,66% de las acciones tras la aprobación en Junta. A fecha de cierre se encuentra valorada la obligación como una provisión a largo plazo, habiéndose imputado el correspondiente coste por el valor razonable a fecha de cierre del ejercicio 2022.

12.3 Desglose de la partida "otros gastos de explotación"

	2022	2021
Arrendamientos y cánones	23.253,56	8.400,00
Reparación y conservación	6.469,09	442,65
Servicios profesionales independientes	600.455,46	683.413,53
Gastos de viaje	18.841,24	418,44
Primas de seguros	29.622,04	24.250,03
Servicios bancarios y similares	4.172,20	4.181,87
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00	0,00
Suministros	2.866,85	2.320,23
Otros servicios	30.327,29	23.984,26
Ingresos excepcionales	0,00	0,00
Ajustes negativos IVA	31.667,25	6.851,72
<b>Total</b>	<b>747.674,98</b>	<b>754.262,73</b>

12.4 Desglose de la partida "otros resultados"

	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Gastos excepcionales	-4.948,28	0,00
<b>Total</b>	<b>-4.948,28</b>	<b>0,00</b>

### **13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen provisiones ni contingencias relevantes registradas o a revelar. El consejo de Administración, en la formulación de las Cuentas Anuales, caso de ser necesario diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.

- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

La política de la Sociedad es reconocer, en su caso, en las Cuentas Anuales, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en 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, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

### **14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

#### **14.1 Identificación de partes vinculadas**

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

Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- ROI 360 LTD
- INVEST 360 LTD
- ROI 360 LLC
- RON LAOR LTD
- B10 Development Ltd(**existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante**).
- Amor Luz Ltd.
- Goldberg 360 Ltd. (existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante).
- Invest 360 Ltd.(**existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante**).
- Value B and J RE, S.L (**existe contrato de prestación de servicios que se detalla más adelante**).
- Goni Capital
- Sociedades dependientes (detalladas en nota 1)

- La sociedad ROI 360 LTD es considerada parte vinculada porque tiene una participación indirecta propiedad del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.
- La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por Omer Rabinovitz (presidente del Consejo de Administración de la Sociedad).
- La sociedad ROI 360 LLC es vinculada al pertenecer también a Omer Rabinovitz.
- La sociedad RON LAOR LTD también es vinculada porque pertenece a uno de los accionistas, su participación es del 1,79%, pero forma parte del equipo gestor de Invest 360.
- B10 Development Ltd. y Amor Luz Ltd. pertenecen respectivamente a 2 miembros del Consejo de Administración.

#### 14.2 Transacciones con partes vinculadas

	OTRAS PARTES VINCULADAS	
	2022	2021
Gastos por intereses de deudas con otras partes vinculadas <b>0,00</b>		<b>38.230,23</b>
• ROI360 LTD	0,00	3.685,51
• INVEST 360 LTD	0,00	27.623,39
• ROI 360 LLC	0,00	6.921,33
Gastos por intereses con empresas del grupo	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Remuneraciones	<b>77.499,67</b>	<b>0,00</b>

	EMPRESAS DEL GRUPO	
	2022	2021
Ingresos por prestación de servicios	<b>409.016,72</b>	<b>713.444,31</b>
● REIT PIE DE LA CRUZ, S.L.U	2.880,00	4.800,00
● REIT RIBERA, S.L.U	16.677,12	16.677,12
● REIT VIRGEN, S.L.U	19.493,08	19.493,08
● LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	15.752,88	16.912,88
● REIT PAMPLONA 59, S.L.U	6.600,00	6.600,00
● VIV BUILDINGS 3, S.L.U.	23.065,96	23.065,96
● VIV BUILDINGS 1, S.L.U.	15.732,80	15.732,80
● VIV BUILDINGS 2, S.L.U.	600,00	600,00
● VIV BUILDINGS 4, S.L.U	100.249,65	192.566,43
● VIV BUILDINGS 5, S.L.U	68.165,23	143.415,24
● NP CAP 1, S.L.U	139.800,00	273.580,80
Ingresos por intereses de deudas con empresas del Grup	<b>129.071,46</b>	<b>157.738,51</b>
● REIT PIE DE LA CRUZ, S.L.U	951,66	0,00
● REIT VIRGEN, S.L.U	52.860,87	729,00
● LEPANTO ALBERIQUE, S.L.U	35.475,14	62.924,97
● REIT PAMPLONA 59, S.L.U	6.767,72	4.247,10
● VIV BUILDINGS 3, S.L.U.	0,00	5.034,80
● VIV BUILDINGS 4, S.L.U	33.016,07	76.532,63
● VIV BUILDINGS 5, S.L.U	0,00	8.270,01

### 14.3 Saldos pendientes con partes vinculadas

	EMPRESAS DEL GRUPO	
	2022	2021
<b>A) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.046.090,88</b>	<b>3.234.095,09</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.966,60	7.654,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	3.026.124,28	3.226.440,33
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>68.417,19</b>	<b>186.024,26</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	68.417,19	186.024,26

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas tienen el siguiente desglose:

En 2022:

FECHA FORMALIZACIÓN:	30/12/2021	31/07/2021	01/11/2021	08/06/2021
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPIITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	REIT VIRGEN, SL	LEPANTO ALBERIQUE, SL	REIT PAMPLONA, SL	VIV BUILDINGS 4, S.L
LIMITE	1.247.515,89	1.547.600,00	140.000,00	706.000,00
OTROS	(a)	(b)	(c)	(d)
TIPO INTERÉS	6%	6%	6%	6%
VENCIMIENTO	30/06/2023	04/02/2023	31/10/2023	08/06/2022
SALDO A 31/12/22	1.247.515,89	346.000,00	140.000,00	0,00
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2022	52.860,87	36.960,14	7.581,05	33.016,07
TOTAL INTERESES PENDIENTES A 31/12/2022	53.589,87	29.270,97	11.801,02	0,00

FECHA FORMALIZACIÓN:	19/08/2022	13/07/2021	04/03/2019
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A..	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	REIT PIE DE LA CRUZ, S.L.U	NP CAP 2, S.L.U	VIV BUILDINGS 2, S.L.U.
LIMITE	70.000,00	1.145.000,00	34.946,53
OTROS	(e)	(f)	(g)
TIPO INTERÉS	6%	6%	6%
VENCIMIENTO	2023	13/07/2023	04/03/2023
SALDO A 31/12/22	20.000,00	1.145.000,00	32.946,53
INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2022 951,66		0,00	0,00
TOTAL INTERESES PENDIENTES A 31/12/2022 0,00		0,00	0,00

- (a) El prestamista ha otorgado el préstamo para gastos asociados a las obras de rehabilitación de los inmuebles de la c/ Virgen 24 y 28.
- (b) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), habiendo ya aportado los fondos con el límite mencionado y habiéndose reducido el límite dispuesto a la cantidad indicada.
- (c) El prestamista ha otorgado un préstamo para gastos asociados al proyecto de Pamplona 59 (Barcelona).
- (d) El prestamista ha otorgado el préstamo para gastos asociados a la compra del inmueble en C/Barcelona, 112 en Gerona.
- (e) El prestamista otorgó el crédito para gastos asociados a nuevas inversiones en el inmueble sito en C/Pie de la Cruz, 14, de Valencia.
- (f) El prestamista ha adelantado las arras para la compra de un inmueble situado en Menorca.
- (g) El prestamista ha otorgado fondos para gastos asociados a inversiones en estudio por parte del acreditado.

En 2021:

FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>30/12/2021</b>	<b>31/07/2021</b>	<b>01/11/2021</b>	<b>08/06/2021</b>
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. REIT	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. LEPANTO	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. SL	NEXTPPOINT CAPITAL VIV BUILDINGS
LIMITE	162.000,00	1.547.600,00	100.000,00	706.000,00
OTROS	(a)	(b)	(c)	(d)
TIPO INTERÉS	6%	6%	6%	6%
VENCIMIENTO	<b>30/06/2022</b>	<b>04/02/2022</b>	<b>31/10/22</b>	<b>08/06/2022</b>
SALDO A 31/12/21	162.000,00	1.042.600,00	80.000,00	695.450,76
<b>INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021</b>	<b>729,00</b>	<b>62.924,97</b>	<b>4.247,10</b>	<b>76.532,63</b>

Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>26/12/2020</b>	<b>08/06/2021</b>	<b>13/07/2021</b>	<b>04/03/2019</b>
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	VIV BUILDINGS 3, SL	VIV BUILDINGS 5, SL	NPCAP 2, SL	VIV BUILDINGS 2, SL
LIMITE	1.320.000	2.110.000	1.110.000	34.946,53
OTROS	(e)	(f)	(g)	(h)
TIPO INTERÉS	6%	6%	%	%
VENCIMIENTO	<b>04/03/2020</b>	<b>04/03/2022</b>	<b>13/07/2022</b>	<b>04/03/2022</b>
SALDO A 31/12/21	0,00	0,00	1.110.000	24.946,53
<b>INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO 2021</b>	<b>5.034,80</b>	<b>8.270,01</b>	-----	-----
<b>TOTAL INTERESES DEVENGADOS</b>				<b>157.738</b>

FECHA FORMALIZACIÓN:	<b>13/07/2021</b>
PRESTAMISTA	NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.
PRESTATARIO	NPCAP 1,
LIMITE	900.000,00
OTROS	(i)
TIPO INTERÉS	6%
VENCIMIENTO	<b>13/07/22</b>
SALDO A 31/12/21	0,00
<b>INTERESES DEVENGADOS EJERCICIO</b>	<b>5.034,8</b>

(a) El prestamista ha otorgado el préstamo para gastos asociados a las obras de rehabilitación de los inmuebles de la c/ Virgen 24 y 28.

- (b) El prestamista ha otorgado el crédito para gastos asociados a la adquisición y mejora de los inmuebles de la c/ Lepanto 28 y c/ Alberique 10 (Valencia), habiendo ya aportado los fondos con el límite mencionado y habiéndose reducido el límite dispuesto a la cantidad indicada.
- (c) El prestamista ha otorgado un préstamo para gastos asociados al proyecto de Pamplona 59 (Barcelona).
- (d) El prestamista ha otorgado el préstamo para gastos asociados a la compra del inmueble en C/Barcelona, 112 en Gerona.
- (e) El prestamista otorgó el crédito para gastos asociados a la adquisición de un inmueble en arras situado en Empuriabrava (Gerona) el cual está totalmente reembolsado.
- (f) El prestamista otorgó el crédito para gastos asociados a la adquisición de un inmueble en arras situado en Mataró (Barcelona) el cual está totalmente reembolsado.
- (g) El prestamista ha adelantado las arras para la compra de un inmueble situado en Menorca.
- (h) El prestamista ha otorgado fondos para gastos asociados a inversiones en estudio por parte del acreditado.
- (i) El prestamista adelantó el importe de las arras para la compra de un inmueble situado en Mallorca. A 31 de diciembre de 2.021 está íntegramente reembolsado.

#### 14.4 Otras transacciones con partes vinculadas

##### Contratos de Corporate Management Fee

Durante los ejercicios 2019 y 2020 se formalizaron cinco contratos en concepto de Corporate Management Fee por los servicios prestados por la Sociedad Dominante por los gastos incurridos en la incorporación del grupo en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), y adicionalmente servicios de contabilidad y administración con las siguientes SOCIMIS dependientes (Reit Virgen, S.L., Reit Ribera, S.L., VIV 1 Building, S.L., VIV 3 Building, S.L. y Lepanto Alberique, S.L.). Durante 2021 Nextpoint Capital Socimi SA formalizó 3 contratos más de "Corporate Management Fee" con las filiales VIV BUILDINGS 4, SL, VIV BUILDINGS 5, S.L. y NPCAP 1, S.L. No existe gasto devengado para Reit Pamplona 59, S.L. y Reit Pie de la Cruze, S.L.

El importe de los ingresos facturados por parte de la sociedad dominante, tal y como se detalla en el cuadro adjunto, asciende a 526.623,79 euros, de los cuales se han reconocido 409.016,72 euros a 31 de diciembre de 2022, sin considerar las periodificaciones aplicadas de ejercicios anteriores (713.444,31 euros a 31 de diciembre de 2021). El importe restante, no reconocido a 31 de diciembre de 2022, asciende a 68.417,19 euros (186.024,26 euros a 31 de diciembre de 2021), importe a reconocer como ingreso, de forma lineal, durante los próximos ejercicios.

	2022	2021
Importe devengado	409.016,72	713.444,31
Importe facturado	526.623,79	722.567,20
Importe periodificado	68.417,19	186.024,26

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

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

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

Dicho contrato, de mutua conformidad, y con efectos 1 de febrero de 2022, fue resuelto dando por finalizada su vigencia.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 22.000,00 euros a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2021 fueron 275.408,00 euros.

### Transacciones y contrato con B10 Development Ltd.:

La Sociedad B10 Development Ltd. se considera parte vinculada al ser propiedad de un vocal del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad formalizó, con fecha 11 de abril de 2022, con B10 Development Ltd. Un contrato en concepto de prestación de servicios de Dirección de inversiones inmobiliarias. El contrato tiene una duración de 3 años, a contar desde el 1 de febrero de 2022, el primer año por 9.700 Euros mensuales por los servicios prestados y, a partir del segundo año, 10.700 Euros mensuales más los gastos que sean repercutibles.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 108.141,03 Euros a 31 de diciembre de 2022 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

### Contrato con Goni Capital LTD (antes Goldberg 360LTD):

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad aprobó firmar un contrato de prestación de servicios de desarrollo de negocio principalmente con inversores israelís, con Goni Capital LTD., el cual ha sido formalizado en fecha 18 de septiembre de 2022.

Duración: 29 meses, con inicios el 1 de febrero de 2022 y hasta el 30 de junio de 2024, salvo solicitud de terminación por cualquiera de las partes de conformidad con la Cláusula 9.

Contraprestación: 13.000 NIS mensuales (Shekels de Israel) esto es, al cambio de la fecha de suscripción, 3.800 euros mensuales.

Goni Capital LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente por el consejero Nir Tuvia Goldberg.



### Contrato con Nir Tuvia (persona física):

Contrato formalizado el 18 de septiembre del 2022 con las siguientes condiciones:

Duración: La duración del presente contrato será de tres (3) años, iniciándose su vigencia el 1 de febrero de 2022 y con renovación anual automática salvo solicitud de terminación por cualquiera de las partes de conformidad con la Cláusula 9.

Retribución: La retribución a recibir será de VEINTICINCO MIL NIS (25.000 NIS) MENSUALES (300.000 NIS anuales) más IVA en su caso, que representa aproximadamente (según el tipo de cambio de la fecha de suscripción) SIETE MIL TRESCIENTOS EUROS (7.300€), pagaderos contra presentación de la respectiva factura.

### Contrato con Invest 360LTD:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2022 de la Sociedad Dominante aprobó firmar dos contratos con la sociedad Invest 360Ltd, los cuales han sido formalizados en fecha 11 de agosto de 2022:

1.- Contrato de prestación de servicios para remitir a la Sociedad a potenciales inversores (incluidos los acreditados/clasificados y los no clasificados) para que inviertan en las sub-SOCIMI's la financiación complementaria necesaria para cada proyecto inmobiliario.

Retribución: La retribución propuesta es un porcentaje sobre los honorarios obtenidos por Nextpoint Capital Socimi, S.A. en relación a las nuevas inversiones realizadas por filiales de Nextpoint Capital Socimi, S.A. con los fondos conseguidos por Invest 360 LTD.

El porcentaje final se aplicaría sobre todos los honorarios, así como los beneficios que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera en el proyecto en que invirtiera dichos fondos.

Dicho porcentaje es un 22,96% (28% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

2.- Contrato de prestación de servicios para conseguir financiación vía deuda directamente en Nextpoint Capital Socimi, S.A.

Retribución: la retribución propuesta es un porcentaje, en concepto de comisión de apertura, y adicionalmente el mismo porcentaje con carácter anual sobre la deuda que se obtuviera para Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El porcentaje final se aplicaría sobre toda la deuda que Nextpoint Capital Socimi, S.A. obtuviera a través de Invest 360 Ltd. Dicho porcentaje es un 0,82% (1% ajustado por la participación accionarial de D. Omer Rabinovitz en Nextpoint Capital Socimi, S.A., que asciende al 18%).

Duración: 1 año, con renovaciones anuales tácitas, a menos que la Sociedad solicite la rescisión mediante un aviso previo por escrito de treinta (30) días.

Invest 360 LTD es una sociedad participada íntegramente, directa o indirectamente, por D. Omer Rabinovitz, accionista y ex Consejero de Nextpoint Capital Socimi, S.A.

El volumen de transacciones con esta sociedad asciende a 25.978,44 Euros a 31 de diciembre de 2022 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

## 15. OTRA INFORMACION

### 15.1 Distribución por sexos del personal de la Sociedad al término del ejercicio

Ejercicio 2022:

<b>Categorías y niveles</b>	<b>Mujer</b>	<b>Hombre</b>
Consejeros	0,00	4,08
Directivo	0,75	1,00
Administración-Finanzas	1,75	1,08
<b>Total</b>	<b>2,50</b>	<b>6,16</b>

Ejercicio 2021:

<b>Categorías y niveles</b>	<b>Mujer</b>	<b>Hombre</b>
Consejeros	0,00	4,08
Directivo	0,75	1,00
Administración-Finanzas	1,75	1,08
<b>Total</b>	<b>2,50</b>	<b>6,16</b>

### 15.2 Retribución del Órgano de Administración y Alta Dirección

El órgano de Administración no ha recibido préstamos ni prestaciones en concepto de planes de pensiones o seguros de vida.

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

En acuerdo adoptado en JGE del 15 de junio de 2022 se acuerda celebrar un contrato con el presidente del Consejo de Administración, AMOR LUZ, LTD., estableciendo su retribución por sus funciones ejecutivas: Retribución mensual de 6.000 euros, contraprestación del 0,66% de las acciones tras la aprobación por la Junta General, y Contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 40 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión; Contraprestación del 0,67% de las acciones en el momento en que Nextpoint Capital Socimi, S.A. invierta 60 millones de euros adicionales en Activos Bajo Gestión. Adicionalmente, Opción durante 3 años a comprar el 3% de las acciones de la Nextpoint Capital Socimi, S.A. al precio promedio que tengan las mismas en el mes de mayo de 2022 siempre que se mantenga en la Presidencia del Consejo de Administración durante 3 años.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de julio de 2022 aprobó la propuesta de modificación del artículo 20 de los Estatutos Sociales, relativo a la retribución de los administradores, de acuerdo con el informe de 13 de junio de 2022 presentado por el Consejo de Administración de la Sociedad y, en consecuencia, queda modificado el artículo 20 de sus Estatutos Sociales que, en adelante, tendrá el siguiente tenor literal:

“Artículo 20. Retribución de los administradores

Los miembros del Consejo de Administración son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la Sociedad tiene contratado para sus administradores.

Los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir una retribución por su condición de tales que consistirá en (i) una cantidad fija y (ii) dietas por asistencia.

El importe máximo de la remuneración anual de los consejeros, en su condición de tales, y tanto en concepto de (i) cantidad fija como (ii) dietas por asistencia, deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

La determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración.

Cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será retribuido por el desempeño de sus funciones ejecutivas con sujeción a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. El sistema retributivo de dichos consejeros ejecutivos podrá consistir en, o incluir, la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones y/o los activos de la Sociedad.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de consejero, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable”.

No existe personal de alta dirección distinto del Consejo de Administración de la Sociedad y de la dirección general. En el presente ejercicio los sueldos correspondientes a la alta dirección ascienden 135.211,10€ (177.516,47€ en el ejercicio anterior).

### 15.3 Honorarios auditores

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES S.P., S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2022 ascienden a 7.600€ (7.000€ en el ejercicio anterior), los devengados por otros servicios relacionados con la auditoría han ascendido a 19.900€ (17.400€ en 2021). Los honorarios devengados por otras sociedades de la marca AUREN durante el ejercicio 2022 ascienden a 15.933,69€ (33.369,25€ en 2021).

## 16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existen sistemas, equipos o instalaciones incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco se ha incurrido en el ejercicio, en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medioambiente.

No existen riesgos ni gastos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**17. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES,  
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY  
15/2010, DE 5 DE JULIO**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	<b>EJERCICIO 2022</b>	<b>EJERCICIO 2021</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	20	19
Ratio operaciones pagadas	95,4	95
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,6	5
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	675.237,70	894.209,30
Total pagos pendientes	52.541,75	40.560,28
Total nº de facturas pagadas	669	528
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	675.237,70	894.209,30
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	669	528
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo y la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

**18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009**

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

Descripción	Ejercicio 2022
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.	n/a
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general <ul style="list-style-type: none"> <li>● Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>● Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	n/a
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>● Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>● Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>● Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	n/a
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>● Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>● Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>● Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	n/a n/a n/a
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	n/a
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	n/a
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 7.3.a)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Por lo que se refiere a las inversiones en empresas del grupo, ver la nota 7.3 a). Por otro lado, los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen son las sociedades Reit Pamplona 59, S.L., Sociedad Unipersonal, Lepanto Alberique S.L., Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 1, S.L. Sociedad Unipersonal, VIV BUILDINGS 3, S.L. Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 4, S.L. Sociedad Unipersonal, VIV BUILDING 5, S.L. Sociedad Unipersonal, NPCAP 1, S.L., Sociedad Unipersonal
Descripción	Ejercicio 2022
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	n/a

## **19. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2022, y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, está pendiente de formalización la ampliación de capital dineraria acordada en Junta General Extraordinaria de fecha 30 de noviembre de 2022, en la que se acuerda una ampliación de capital por importe de 1.008.521,9.-€, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 190.000 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 5,30801.-€ de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 3,95699.-€ por acción, lo que representa una prima de 751.828,1.-€. En el caso de que las acciones nuevas fueran íntegramente suscritas, el importe efectivo total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital ascendería a la cantidad de 1.760.350.-€. Se espera su formalización en abril de 2023.

Esta Memoria es parte inseparable de las Cuentas Anuales del ejercicio de 2022 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria).

En Barcelona, a 30 de marzo de 2023.

Consejo de Administración

D. Amor Luz Ltd. Representado por Teddy Gabriel Lin.  
(presidente)



D. Nir Tuvia Goldberg  
(Vocal)



D. Ofer Lior  
(Vocal)





**NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión Ejercicio 2022





## NEXTPPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022**

#### **1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

NEXTPPOINT es una sociedad dedicada a la actividad de promoción inmobiliaria.

La Sociedad empezó su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles en el ejercicio 2018, la cual se ha empezado a consolidar en los ejercicios 2021, 2022 y futuros, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de SOCIMI. Se dispone de un periodo transitorio de dos años para cumplir las condiciones establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta ley.

Con fecha 16 de julio de 2020 la Sociedad empezó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), por lo que se dan por cumplidas todas las condiciones iniciales establecidas en la legislación de SOCIMI.

La evolución de los negocios de la Sociedad queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las Cuentas Anuales del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido la Sociedad con terceros -proveedores-, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras.

Los principales riesgos de la Sociedad son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura.

Por otro lado, en la misma memoria se describen los principales aspectos en relación con el personal y medioambiente.

La facturación se ha visto reducida respecto del ejercicio anterior, hay que considerar que, en el ejercicio anterior, la facturación fue muy elevada y por encima de las previsiones. El resultado del ejercicio en consecuencia ha sido inferior al del ejercicio anterior.

#### **2. RIESGOS FINANCIEROS**

La sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 297.998,72 euros (380.000 euros en el ejercicio anterior) correspondiente a un préstamo ICO con vencimiento en el ejercicio 2025 y con un tipo de interés del 2,50%.



El préstamo tiene una carencia de dos años en la devolución del principal desde su formalización tras la ampliación por un año de los periodos iniciales.

El coste financiero de la deuda en 2022 es de 8.903,96 euros (50.976,74 euros en el ejercicio anterior) que representa el 2,16% (7,1% en el ejercicio 2021) de la cifra de negocios. Ratio que se reducirá sensiblemente en ejercicios posteriores por el previsible incremento del importe neto de la cifra de negocios.

### 3. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2022, y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, está pendiente de formalización la ampliación de capital dineraria acordada en Junta General Extraordinaria de fecha 30 de noviembre de 2022, en la que se acuerda una ampliación de capital por importe de 1.008.521,9.-€, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 190.000 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 5,30801.-€ de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 3,95699.-€ por acción, lo que representa una prima de 751.828,1.-€. En el caso de que las acciones nuevas fueran íntegramente suscritas, el importe efectivo total (nominal más prima de emisión) del aumento de capital ascendería a la cantidad de 1.760.350.-€. Se espera su formalización en abril de 2023.

### 4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La evolución prevista de la Sociedad se ha basado en el conocimiento del plan de actuación, de las condiciones económico-financieras propias y del entorno de actuación en que se encuentra la sociedad.

La proyección realizada de los parámetros presenta, a nuestro entender, expectativas muy favorables que hacen prever la continuidad del incremento de presencia en el mercado inmobiliario, así como un equilibrio económico y financiero de la Sociedad con un rendimiento adecuado.

### 5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2022 ni en el ejercicio anterior.

### 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los saldos por operaciones que ha realizado el Grupo con instrumentos financieros se encuentran debidamente detallados en la memoria.



## 7. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

El 8 de julio de 2020 la Sociedad hizo efectiva la compra de autocartera con la adquisición de 19.884 acciones propias que representaban un 2,09% del capital social, y que previamente fue aprobada la operación en Junta General del 13 de mayo de 2020. El coste de adquisición de las acciones propias ascendió a 208.782,00 euros.

Los movimientos durante el ejercicio 2022 y 2021 de la autocartera han sido los siguientes:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>19.884,00</b>	<b>208.782,00</b>
ADICIONES	6,00	63,00
RETIROS	-628,00	-6.856,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>19.262,00</b>	<b>201.988,50</b>
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>19.262,00</b>	<b>201.988,50</b>
ADICIONES	0,00	0,00
RETIROS	-471,00	-4.945,50
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>18.791,00</b>	<b>197.043,00</b>

No se han producido más movimientos durante el ejercicio 2022 con acciones propias.

Se trata de operaciones poco representativas. A 31 de diciembre de 2022 las acciones representan un 1,98% del capital social (2,03% al 31 de diciembre de 2021).

## 8. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:



	<b>EJERCICIO 2022</b>	<b>EJERCICIO 2021</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	20	19
Ratio operaciones pagadas	95,4	95
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,6	5
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	675.237,70	894.209,30
Total pagos pendientes	52.541,75	40.560,28
Total nº de facturas pagadas	669	528
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	675.237,70	894.209,30
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	669	528
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo y la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

En Barcelona, a 30 de marzo de 2023, queda formulado el Informe de Gestión Consolidado cerrado el 31 de diciembre de 2022, que se componen de 5 páginas, firmando el Consejo de Administración:

D. Amor Luz Ltd. Representado por Teddy Gabriel Lin. (presidente)

DocuSigned by:  
  
0A51CA575B7D4AB...

D. Nir Tuvia Goldberg  
(Vocal)

DocuSigned by:  
*Mr Tuvia Goldberg*  
362601DC98064AD...

D. Ofer Lior  
(Vocal)

DocuSigned by:  
*Ofer Lior*  
030B15F4284E4F5...

# **INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

## ÍNDICE

### **1. INTRODUCCIÓN**

1.1 Sobre NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

### **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

2.1 Órganos de Gobierno

2.2 Contratos de asesoramiento suscritos con sociedades vinculadas.

2.3 Sobre sociedades vinculadas.

2.4. Corporate Management

2.5 Entorno de control de la Sociedad

2.6 Identificación y evaluación de riesgos

### **3. COMUNICACIONES AL MERCADO**

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

3.2 Sistemas de información

3.3 Comunicaciones

### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

### **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

### **6. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN**

### **7. CONCLUSIÓN\_**

---

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020 de BME MTF Equity que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera

### 1.1. Sobre NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.

NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A67218867, constituida el 8 de mayo de 2018 bajo la denominación de VIRTUAL BUSINESS DEVELOPMENT, S.L. Con fecha 2 de julio de 2018 fue elevado a público el cambio de denominación a INVESTOR360, Sociedad Limitada, modificado posteriormente, a fecha de 16 de julio de 2018, por INVESTOR360REIT SOCIMI, S.A. Finalmente, con fecha 15 de enero de 2020 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social al actual NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A., autorizada por el Notario de Barcelona, D. Miguel Ángel Campo Güerri con el nº 62 de su protocolo.

Con fecha 16 de julio de 2020 NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en BME Growth.

El domicilio social está establecido en 08007 Barcelona, Rambla de Cataluña 52, 1-2. La Sociedad se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

#### **"Artículo 2.- Objeto Social**

La Sociedad tendrá por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en



los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**").

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio las leyes exijan requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

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

*El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a las actividades principales de la Sociedad son el 6810 y el 6820."*

## **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **2.1. Órganos de Gobierno**

La sociedad estará regida por la Junta General de Accionistas y por el Órgano de Administración.

#### **Junta General de Accionistas de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

#### **Consejo de Administración de NEXTPOINT CAPITAL SOCIMI, S.A.**

La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros.

El cargo de administrador tendrá una duración de seis (6) años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.

El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General y para ser administrador no se exigirá la condición de accionista.

Su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la sociedad de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobados.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en los diversos contratos suscritos entre la sociedad y entidades vinculadas.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

- D. Teddy Gabriel Lin: Presidente
- D. Ofer Lior: Consejero
- D. Nir Tuvia Goldberg: Consejero
- D. David Compte: Secretario no Consejero

La firma BUFETE VALLES ARBOS S.C.P. sigue dando soporte a la función de Secretario No Consejero del Consejo, llevando a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

## **2.2. Contratos de asesoramiento suscritos con sociedades vinculadas**

### **Project Management Agreements y contrato de asesoramiento con Value B and J RE, S.L.**

La sociedad Value B and J RE, S.L. ("Value") se considera parte vinculada al ser propiedad al 50% de D. Ofer Lior y D. Liron Sason (ambos accionistas significativos de la Sociedad y D. Ofer Lior, asimismo, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad) de forma indirecta a través de la sociedad Ruril 5000, S.L., de la que cada uno de ellos tiene el 50% de las participaciones.

Las filiales de la Sociedad Reit Pie de la Cruze, SL, Reit Pamplona 59, SL, Lepanto Alberique SL, Reit Virgen SL, Reit Ribera SL y VIV Buildings 1, SL han suscrito con Value contratos de "Project Management Agreements" para la prestación por parte de Value de servicios de asesoramiento estratégico de búsqueda y análisis de potenciales inversiones en activos inmobiliarios.

Asimismo, el 21 de mayo de 2020 la Sociedad formalizó con Value un contrato de asesoramiento para la prestación por parte de Value de servicios en materia de consultoría del mercado inmobiliario e inversiones en el mismo. El citado contrato tenía una duración de 36 meses, a contar desde el 1 de julio de 2020, fecha a partir de la cual se devengan gastos a razón de 22.000 euros mensuales por los servicios prestados, más gastos repercutibles.

Dichos contratos fueron resueltos de mutua conformidad con efectos 1 de febrero de 2022, dando por finalizada su vigencia (ver otra información relevante publicada el 26 de mayo de 2022).

### **Contrato de prestación de servicios de dirección de inversiones inmobiliarias con B10 Development Ltd.**

La sociedad B10 Development Ltd. se considera parte vinculada al ser propiedad D. Ofer Lior, accionista significativo y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad suscribió el contrato con fecha 11 de abril de 2022. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 15 de junio de 2022 ratificó la suscripción de un contrato de prestación de servicios de dirección de inversiones inmobiliarias con B10 Development Ltd. El contrato tiene una duración de 3 años, con efectos retroactivos desde el 1 de febrero de 2022, fecha a partir de la cual se devengan por los servicios prestados honorarios a razón de 9.700 euros mensuales el primer año y, a partir del segundo año, 10.700 euros mensuales más los gastos que sean repercutibles.

### **Contrato de “Fundraising” con Goni Capital LTD (anteriormente Goldberg 360LTD):**

La sociedad Goni Capital LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por D. Nir Tuvia Goldberg, accionista significativo y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 15 de junio de 2022 aprobó la suscripción de un contrato de “Fundraising” con Goni Capital LTD., para la prestación de servicios de localización y establecimiento de relaciones comerciales con diferentes entidades que pudieran ser potenciales inversores o representar a potenciales inversores de forma continuada, y de servicios de asesoramiento, desarrollo y supervisión de las inversiones en activos inmobiliarios.

La duración del contrato es de tres años y se prevé una renovación tácita anual, salvo que cualesquiera de las partes notifiquen a la otra parte su voluntad de terminar el contrato. La contraprestación es de 38.000 ILS mensuales (Shekels de Israel) esto es, al cambio, 10.700 euros mensuales aproximadamente. El contrato se suscribió con fecha 18 de septiembre de 2022.

### **Contrato de búsqueda de vías de financiación con Invest 360LTD:**

La sociedad INVEST 360 LTD se considera parte vinculada porque está participada al 100% por D. Omer Rabinovitz, accionista significativo de la Sociedad.

Invest 360 LTD es una family office israelí y una entidad privada de gestión de patrimonios que presta toda una gama de servicios financieros y administrativos a familias (en su mayoría) israelíes.

El objetivo de Invest 360 LTD es ayudar a gestionar el patrimonio del cliente y ofrecerle una solución integral para todas sus necesidades financieras, desde la gestión de inversiones y la planificación fiscal hasta la planificación patrimonial y la filantropía.

Invest 360 LTD suele cobrar comisiones por sus servicios, que se basan en un porcentaje de los activos gestionados y en la cantidad de dinero remitida por sus clientes, que se calcula como un porcentaje de los ingresos totales de Next Point en concepto de Management Fees.

La naturaleza de los honorarios dependerá de los servicios específicos y de la cantidad de dinero/inversores proporcionados por Invest 360 LTD, así como de la estructura de honorarios acordada con Invest 360 LTD, tal y como se ha mencionado anteriormente.

En general, Invest 360 LTD será compensada por su experiencia y el valor que aporta a la gestión del patrimonio de sus inversores, que puede incluir la gestión de inversiones, la gestión de riesgos, la planificación fiscal y otros servicios financieros y administrativos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 15 de junio de 2022 aprobó la suscripción por parte de la Sociedad de los siguientes contratos con Invest 360Ltd, los cuales se suscribieron con fecha 11 de agosto de 2022.

1.- Contrato de prestación de servicios para la búsqueda de potenciales inversores que inviertan en el Grupo la financiación complementaria necesaria para cada proyecto inmobiliario.

La fórmula pactada para la retribución por los fondos conseguidos es la siguiente:

- 1) En primer lugar se determina el porcentaje de los fondos obtenidos sobre el total de los fondos que requiere el proyecto
- 2) En segundo lugar se determina el % del capital social que representan los accionistas de NEXT POINT que no son accionistas de la compañía Invest 360 Ltd
- 3) En tercer lugar se determina todos los ingresos que va a recibir NEXT POINT como consecuencia de su intervención en el proyecto
- 4) En cuarto lugar se multiplica el resultado por 28%.

Ejemplo práctico con cifras supuestas:

- o Fondos necesarios para el proyecto: 5.000.000 euros
- o Fondos proporcionados a través de los servicios de Invest 360 Ltd: 2.500.000 euros
- o Porcentaje del capital social de NEXT POINT que representan accionistas de NEXT POINT que no son accionistas a su vez de Invest 360 Ltd: 82,05%
- o Ingresos proyectados para NEXT POINT como consecuencia de participación en el proyecto: 4.000.000 euros
- o Fórmula:  $(2.500.000 \text{ euros} / 5.000.000 \text{ euros}) * 0,8205 * 4.000.000 \text{ euros} * 0.28 = 462.000$

2.- Contrato de prestación de servicios para conseguir financiación vía deuda. La retribución propuesta es un porcentaje, en concepto de comisión de apertura, y adicionalmente el mismo porcentaje con carácter anual sobre la deuda que se obtuviera para NEXTPOINT Capital Socimi, S.A.

El porcentaje final se aplicaría sobre toda la deuda que la Sociedad obtuviera a través de Invest 360 Ltd. Dicho porcentaje es un 0,825% (1% ajustado por el porcentaje del capital social de NEXT POINT que representan accionistas de NEXT POINT que no son accionistas a su vez de Invest 360 Ltd: 82,05%, (es decir 1% x 82,5%)).

El contrato tendrá una duración de 1 año, con renovaciones anuales tácitas, a menos que la Sociedad solicite la rescisión mediante un aviso previo por escrito de treinta (30) días.

### **2.3. Sobre sociedades vinculadas.**

A la firma de los contratos comentados en el punto anterior, se han verificado los siguientes puntos:

- Todas las sociedades están constituidas como sociedades de responsabilidad limitada, y han sido incorporadas bajo la legislación de España y/o Israel según el caso.
- Poseen la capacidad profesional, conocimiento y experiencia suficientes para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de asesoramiento.
- Cumplen con sus obligaciones de pago y no encontrándose en situación de insolvencia.
- No han incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará que estas condiciones se mantengan durante la vigencia de los contratos de asesoramiento. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

### **2.4. Corporate Management**

La sociedad prestará servicios de Corporate Management a sus "Subsocimis" que incorporen nuevos activos en arrendamiento.

#### **1. Servicios de consultoría en inversiones y/o desinversiones:**

1.1. Participar en la negociación de nuevas oportunidades de inversión

1.2. Llevar a cabo procesos de Due Diligence (en cada caso a cargo de cada "Subsocimi") en relación con las oportunidades de inversión y / o desinversión.

1.3. Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de la "Subsocimi" para implementar el cierre de la transacción con el fin de comprar <sup>1</sup>o adquirir y / o vender o disponer de cualquier

otro modo, un interés en las oportunidades de inversión y / o desinversión, incluida, entre otras, la negociación de los términos bajo que dicha compra o adquisición se realizará.

1.4. Consultar y recomendar sobre el nombramiento de cualquier consultor o equipo profesional, incluidos los términos de dichos nombramientos o contratos y la base de los honorarios, costos o gastos que se proponen para asesorar en la adquisición correspondiente.

## 2. Property asset management en relación con el desarrollo y mejora del activo:

2.1. Evaluar y hacer un seguimiento del estado de cada uno de los activos inmobiliarios de la Compañía.

2.2. Asesoramiento sobre obras de rehabilitación y mejora necesarias para el mantenimiento de los activos inmobiliarios, incluida la gestión de obras de rehabilitación, licencia de proyecto, cualquier acuerdo con arquitectos, diseño, mobiliario, etc.

2.3. Asesorar a la "Subsocimi" sobre la política de seguro de los activos inmobiliarios que pueden ser requeridos en virtud de los acuerdos de financiación o los contratos de arrendamiento.

## 3. Servicios financieros:

3.1. Identificar y evaluar las fuentes de financiación bancaria o institucional para la Compañía a fin de completar cualquier inversión de adquisición relevante o gasto de capital relacionado con dichas inversiones.

3.2. Coordinación y comunicación con dichas fuentes de financiación, bancarias e institucionales, en nombre de las "Subsocimis".

3.3. Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de las "Subsocimis" para implementar el cierre de las transacciones financieras relevantes, incluida, entre otras, la negociación de los términos bajo los cuales se ejecutarán dichos financiamientos.

3.4. Consultar y recomendar sobre el nombramiento de cualquier consultor o equipo profesional, incluidos los términos de dichos nombramientos o contratos y la base de los honorarios, costos o gastos que se proponen para asesorar en la financiación pertinente.

3.5. Asesoramiento en la preparación de presupuestos anuales o plurianuales; seguimiento de su ejecución; análisis de desviaciones; propuesta de medidas correctivas;

3.6. Asesoramiento en la definición de la política financiera.

3.7. Asesoramiento en la preparación de planes de financiación y gestión relacionados con la estructura financiera de la "Subsocimi".

3.8. Asesoramiento sobre planificación de flujos de caja y aportación de procedimientos específicos de control contable y financiero.

3.9. Asesoramiento en análisis, seguimiento y supervisión de inversiones a realizar.

3.10. Asesoramiento y asistencia con trámites a cumplir ante organismos oficiales y financiadores.

3.11. Asesoramiento sobre mercados de divisas, riesgos y seguros.

3.12. Asesoramiento sobre análisis de estadísticas y comparaciones de costes.

3.13. Asesoramiento en control financiero.

#### 4. Área de Tesorería:

4.1. Asesoramiento en control de cuentas bancarias.

4.2. Asesoramiento sobre colación y gestión de los excedentes de caja.

4.3. Asesoramiento sobre seguimiento y gestión de cobros y pagos de clientes y proveedores; y asesoramiento sobre el descuento comercial y transferencias bancarias.

#### 5. Área legal y cotización en BME Growth :

5.1. Asesoramiento, asistencia y gestión de asuntos legales en los términos más amplios, incluido el asesoramiento fiscal, ya sea a través de su personal o mediante la contratación de empresas profesionales.

5.2. Asesoramiento sobre servicios legales, así como asesoramiento legal sobre todos los asuntos relacionados con la consecución del propósito corporativo de las "Subsocimis".

5.3. Asesoramiento sobre el cumplimiento de los requisitos de la legislación española en materia Socimi incluidos los relativos al Mercado Alternativo Bursátil Español o en cualquier otro mercado cotizado de la Unión Europea u otro admitido bajo las regulaciones españolas aplicables al régimen Socimi, incluso para coordinar cualquier trabajo legal con el asesor registrado o cualquier otro tercero o asesor involucrado en el proceso de cotización, ya sea durante este proceso o una vez que se haya completado.

#### 6. Área contable:

6.1. Asesoramiento sobre el mantenimiento de libros de contabilidad.

6.2. Asesoramiento en registros y control contables; asesoramiento sobre el mantenimiento de las cuentas del día a día; asesoramiento sobre la preparación de los estados financieros intermedios y las cuentas anuales para cada ejercicio financiero, medio año y trimestre de acuerdo con los principios generalmente aceptados en España o las NIF de la UE, si fuesen de aplicación; asesoramiento sobre la preparación de informes al Consejo;

6.3. Asesoramiento sobre conciliación bancaria y otras cuentas de activos / pasivos (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por pagar comerciales).

6.4. Asesoramiento sobre facturas y sobre preparación de proformas.

6.5. Asesoramiento sobre la designación de auditores.

#### 7. Área administrativa:

7.1. Asesoramiento sobre mantenimiento y control de archivos corporativos, contables, fiscales y comerciales y correspondencia general de la empresa.

7.2. Asesoramiento sobre la preparación y archivo en el Registro Mercantil de las cuentas anuales, cualquier escritura corporativa requerida y otros documentos requeridos; mantener actualizados los libros corporativos de la compañía; y la preparación y coordinación de las actas de los acuerdos sociales.



7.3. Asesoramiento sobre la preparación y la presentación de las declaraciones de impuestos trimestrales, semestrales o anuales o documentos relacionados con la administración tributaria.

## 8. Servicios de Property Manager:

8.1. Gestionar y administrar los bienes inmuebles con respecto a las siguientes tareas:

8.2. Firma de los contratos de arrendamiento

8.3. Factura y cobro de los alquileres

8.4. Liquidación de gastos recurrentes

8.5. Resolución de los contratos de arrendamiento en caso de incumplimiento por parte de los inquilinos

8.6. Promover y seguir los procedimientos de desalojo y reclamación de deudas.

8.7. Seleccionar los proveedores de servicios que "las Subsocimis" puedan necesitar.

8.8. Contactar y seleccionar los corredores de seguros adecuados para los activos de "las Subsocimis".

## **2.5. Entorno de control de la Sociedad**

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

### **Control Interno**

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por la Sociedad, quien periódicamente reporta al Consejo de Administración.

La Sociedad dispone de amplias facultades de gestión, aunque las materias de mayor entidad precisan aprobación del Consejo de Administración. Las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican al Consejo de Administración a fin de llevar a término una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. Se comunican, así mismo las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier incidencia técnica que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- **Realización de Presupuestos:** La Sociedad, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.), así como objetivos de inversión. Dicho presupuesto es presentado para su aprobación por parte del Consejo de Administración.

- Control del Registro de Ingresos y Cobros. Con carácter, al menos, trimestral la Sociedad reporta información detallada sobre la operativa de cobros y pagos realizadas para su supervisión.
- Valoración de activos. La Sociedad encarga valoraciones de activos, al menos, una vez al año a una sociedad tasadora de reconocido prestigio. La Sociedad proporcionará de manera diligente la información necesaria para la emisión de un borrador de informe a revisar por el Consejo de Administración para que posteriormente la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Sociedad, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Los estados financieros semestrales, podrán ser revisados por la firma encargada de la auditoría anual.

### **Reglamento Interno de Conducta**

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta el cual tiene por objeto establecer determinadas normas de conducta sobre materias relativas a abuso de mercado que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de Información Privilegiada.

La finalidad de las normas que componen el Reglamento es prevenir y evitar situaciones de abuso de mercado, todo ello conforme a la normativa aplicable y, en particular, conforme al texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "Ley del Mercado de Valores"), el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado (el "Reglamento Europeo de Abuso de Mercado") y su respectiva normativa de desarrollo.

Dicho Reglamento estará accesible en la página web de la Sociedad.

Las regulaciones incorporadas en el Reglamento son sobre:

- Normas de actuación en relación a la información privilegiada.
- Difusión pública de la información privilegiada.
- Normas relativas a la confidencialidad de la información.
- Normas generales en materia de autocartera.
- Normas generales de actuación en materia de comunicaciones al responsable de cumplimiento normativo.
- Normas de actuación en materia de comunicación de transacciones realizadas por las personas con responsabilidades de dirección.

### **2.6. Identificación y evaluación de riesgos**

La Sociedad está expuesta a riesgos que pueden impactar en mayor o menor medida en la consecución de sus objetivos y en la implementación de su estrategia.

Por ello ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos más relevantes y que pueden afectar de forma relevante:

a. Riesgos operativos: La actividad del Grupo es la adquisición y tenencia de bienes inmuebles para explotarlos mediante alquiler y eventualmente obtener beneficios por la enajenación de los mismos.

La explotación de la mayoría de los activos del Grupo se realiza a través de un operador externo que a su vez lo explota subarrendando dichos inmuebles a corto y medio plazo. La explotación final, en ocasiones, requiere de licencias, permisos o habilitaciones cuya competencia se distribuye entre la Comunidad Autónoma y la Administración Local correspondiente. Aunque la modalidad final de explotación es responsabilidad del operador, requieren de licencias y permisos cuya consecución puede sufrir retrasos o incluso denegarse. En dichas circunstancias, los resultados del Grupo, la valoración de sus activos, podrían verse afectados negativamente, siendo el uso residencial la alternativa para la explotación de los activos.

b. Riesgos de la ejecución de las obras: A fecha de este Informe los inmuebles de Virgen 24 y Virgen 28 de Valencia se encuentran en proceso de rehabilitación y acondicionamiento para su puesta en explotación, si bien la Sociedad hace una rigurosa selección de los profesionales que intervienen en los proyectos de rehabilitación valorando la solvencia financiera y la trayectoria profesional en este ámbito, existe el riesgo inherente a los trabajos de construcción en cuanto a posibles retrasos, insolvencia sobrevenida de las empresas constructoras, problemas de ejecución.

c. Riesgos propios del sector inmobiliario: El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

d. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, posibles dificultades con la obtención de financiación según los calendarios y términos planificados que puedan retrasar la política de inversión de la Sociedad; evolución de los tipos de interés; posición de liquidez para el retorno de principal e intereses así como para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

### **3. COMUNICACIONES AL MERCADO**

Toda información que deba ser comunicada al mercado seguirá las siguientes pautas:

- La Sociedad elabora toda la documentación a remitir al mercado y cuenta para ello con el asesoramiento del Asesor Registrado.

- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del equipo legal contratado por la Sociedad, supervisa la elaboración de la documentación.
- Atendiendo a la relevancia de la comunicación esta se presenta al Consejo de Administración de la Sociedad para su supervisión y validación final. Aprobando así su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma bajo la cual debe realizarse.
- La persona autorizada remite la información al mercado.

### **3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.**

La Sociedad y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables establecidas en la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español y con las IFRS para los estados financieros consolidados.

### **3.2. Sistemas de información**

La Sociedad ha implementado un ERP especializado en empresas inmobiliarias y patrimonialistas (PRINEX) con el cual lleva la contabilidad y la gestión de sus operaciones.

Dicho ERP contiene un sistema de flujos de trabajo que permite la validación de facturas, gastos y pagos integrado con el sistema el cual permite controlar los riesgos y errores que pudiesen darse en estos procesos.

La aplicación cuenta con un sistema de permisos para acceder a los distintos módulos y contraseñas de acceso. Lleva así mismo un control de acceso de los distintos usuarios.

### **3.3. Comunicaciones**

La Sociedad dispone de estructura y recursos suficientes para

- El cumplimiento con las obligaciones y requisitos establecidos por BME Growth
- Llevar el control idóneo de la información financiera y el control de gestión interno relativo a las comunicaciones
- Coordinar la elaboración de la información financiera a presentar al Consejo de Administración para su revisión, validación y autorizar su comunicación de forma periódica a BME Growth.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de la publicación de la Información Privilegiada y Otra Información Relevante establecidos en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El Consejo de Administración recibe información periódica de la evolución del Grupo Societario a través de los informes que recibe del equipo Directivo de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Growth así como de los servicios del Asesor Registrado para consultar cualquier aspecto derivado de la incorporación de la Sociedad en el BME Growth así como la normativa de aplicación. Siendo consultada con él cualquier información susceptible de constituir un hecho relevante.

#### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

A la Sociedad no le es de aplicación la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en lo que respecta al artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, por lo que no ha de contar con una Comisión de Auditoría.

Ello no es óbice para que anualmente el equipo directivo de la Sociedad, directamente o en colaboración con un profesional externo, revise el control interno sobre la información financiera y la analice y comente con el auditor de cuentas externo y el Asesor Registrado con el objeto de calibrar su robustez.

#### **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

La Sociedad ha contratado a los siguientes profesionales expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **AUREN AUDITORES SP, SLP** auditor de la Sociedad y de sus Subsocimis desde su constitución.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de inversión y desinversión.
- La Sociedad ha contratado a **TECNITASA Técnicos en Tasación, S.A.** para realizar la valoración de los activos. Para próximas valoraciones de los inmuebles, la Sociedad pretende contratar a **TECNICASA**, u otra entidad de valoración inmobiliaria de reconocida trayectoria, con el objeto de que los estados financieros reflejen la imagen fiel del Grupo societario.
- La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez cara a la salida a cotización de la Sociedad.

#### **6. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN**

Para determinar que el sistema de control interno se aplique de forma correcta y eficiente se han de llevar a término actuaciones de seguimiento y supervisión.

La Sociedad mediante su Consejo de Administración se asegura, a través de sus reuniones periódicas, la supervisión constante de las actuaciones llevadas a cabo.

El asesoramiento legal externo y la comunicación fluida con el Asesor Registrado da la cobertura necesaria para cumplir los requisitos de

en cuanto a la información a comunicar al Mercado así como a la identificación con la debida antelación de cualquier hecho relevante para informarlo a BME Growth.

## **7. CONCLUSIÓN**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los requisitos establecidos por BME Growth a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.