

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.



Abril de 2024

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A., (en adelante, “**tuTECHÔ**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity – según ha sido modificada por la Circular 2/2022, de fecha 22 de julio de 2022 - (en adelante, “**Circular 1/2020 de BME Growth**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2020 de BME Growth**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Techo Hogar SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que *tuTECHÔ* ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

INDICE

1.	RESUMEN.....	10
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento Informativo	10
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	10
1.3.	Principales factores de riesgo.....	10
1.4.	Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia	12
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	15
1.6.	Administradores y altos directivos del Emisor	19
1.7.	Composición accionarial.....	20
1.8.	Información relativa a las acciones	21
1.9.	Información adicional	21
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO... 22	
2.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	22
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	22
2.3.	Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social	23
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	24
2.4.1.	Nombre legal y comercial	24
2.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	24
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth	28

2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	29
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	29
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	39
2.6.3.	Información fiscal	39
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	51
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resuten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	53
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	57
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	61
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	61
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	61
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	63
2.12.	Información financiera.....	63
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),	

	estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	63
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	66
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	67
2.12.4.	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	70
2.12.5.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	70
2.13.	Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	70
2.14.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.	71
	Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.	71
2.15.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	72
2.15.1.	Principales inversiones del Emisor	72
2.15.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	73
2.16.	Información relativa a operaciones vinculadas	73

2.16.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:	73
a)	Operaciones realizadas con los accionistas significativos	73
b)	Operaciones realizadas con los administradores y directivos.....	73
c)	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	73
2.17.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	75
2.17.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.	75
2.17.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	78
2.17.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	78
2.18.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	79
2.18.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	79
2.18.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier	

	relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	80
2.18.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciads a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	83
2.18.4.	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.....	84
2.18.5.	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	84
2.19.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	84
2.20.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	85
2.21.	Declaración sobre el Capital circulante.....	85
2.22.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	86
2.23.	Factores de riesgo	86
	2.23.1 Riesgos operativos y del sector	86
	Riesgos asociados al sector inmobiliario	88
	2.23.2 Riesgos ligados a las acciones.....	90
	2.23.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales	92
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	98
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación.....	98

3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	98
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	98
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	99
3.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth	99
3.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad	99
3.7.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	101
3.8.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	105
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	107
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	108
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	108
5.2.	En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	108
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	109
6.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	110
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs	111
ANEXO II	Cuentas Anuales auditadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de julio del 2023 de Techo Hogar SOCIMI, S.A. junto con el correspondiente informe del auditor	112

ANEXO III Cuentas Anuales abreviadas auditadas correspondientes al periodo de 7 meses terminado el 31 de julio del 2022 de Techo Hogar SOCIMI, S.A. junto con el correspondiente informe del auditor	113
ANEXO IV Informe de valoración de los activos de la Compañía elaborado por Gloval a 31 de julio de 2023.....	114
ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía elaborado por CBRE con los activos adquiridos a 30 de noviembre de 2023 y a 29 de febrero de 2024	115
ANEXO VI Resumen de la cartera de activos	116
ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía	117
ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.....	118

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Techo Hogar SOCIMI, S.A., presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento Informativo

Dña. Blanca Hernández Rodríguez, como Presidenta del Consejo de Administración, en nombre y representación de Techo Hogar SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración en sus respectivas reuniones celebradas con fecha de 4 de marzo de 2024 y de 18 de abril de 2024, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Dña. Blanca Hernández Rodríguez, como Presidenta del Consejo de Administración, en nombre y representación de Techo Hogar SOCIMI, S.A., y como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyas acciones se incorporen a BME Growth, *tuTECHÔ* encargó a CBRE Valuation Advisory Services, S.A. (en adelante, “**CBRE**”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2023. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha de 27 de marzo de 2024 se adjunta como *Anexo VII* al presente Documento Informativo.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2023 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de *tuTECHÔ* celebrado el 18 de abril de 2024 ha fijado un valor de referencia de cada una de las 28.396.500 acciones de la Sociedad en circulación en 1,01 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 28.680.465 euros.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de *tuTECHÔ*, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. No

obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de *tuTECHÔ*.

A continuación, se enumeran los principales riesgos de *tuTECHÔ* detallados en el apartado 2.23:

Riesgos ligados a la valoración para determinar el precio de referencia y la cartera inmobiliaria

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2023 emitido por CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante “**CBRE**”) y otros hechos posteriores. CBRE, entre otra documentación, ha utilizado los informes de valoración de la cartera inmobiliaria realizados por Gloval Valuation, S.A.U. (en adelante, “**Gloval**”) y CBRE.

A la hora de valorar la cartera inmobiliaria, tanto Gloval como CBRE han asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con lo que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. En futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gloval y CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de *tuTECHÔ*.

Riesgos derivados de la gestión por parte de tuTECHÔ

Los activos inmobiliarios propiedad de *tuTECHÔ* se encuentran gestionados internamente por el equipo gestor de *tuTECHÔ*. En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del equipo gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del equipo gestor, no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del equipo gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en la Política de Inversión de la Compañía (ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo) y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el equipo gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del equipo gestor (o de cualquier otro equipo gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Concentración de clientes

A 31 de diciembre de 2023, el 37,7% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2023 el número de clientes ascendía a 50.

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, tales expertos independientes podrán tener en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Sociedad.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia

Techo Hogar SOCIMI, S.A., anteriormente denominada Techo Hogar SOCIMI, S.L., es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Puenteareas 18, 28002, Madrid y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38543, folio 198, hoja M-685472, inscripción 1ª.

La Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A. se constituyó bajo la denominación de Lunatics Ventures, S.L. como una sociedad limitada por tiempo indefinido el 18 de diciembre de 2018 con domicilio social en la calle Puenteareas 18, 28002, Madrid. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Dña. Pilar López-Contreras, con número de protocolo 2.071, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38543, folio 198, hoja M-685472, inscripción 1ª.

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

tuTECHÔ es una SOCIMI de inversión de impacto que persigue abordar el problema del sinhogarismo en España proporcionando una solución empresarial e inmobiliaria sostenible y con alto impacto social. El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2022 y 2023 se centra en España. La mayor parte de los inmuebles se encuentran en Madrid, y en menor medida en Sevilla, Barcelona, Almería, Zaragoza, Córdoba, Alicante, Murcia y Valladolid. El objetivo es aumentar nuestra exposición fuera de Madrid.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad se mantiene en fase de crecimiento con el desarrollo y puesta en valor de su cartera inmobiliaria, en cumplimiento de su estrategia tal y como se describe en el punto 2.7 del presente Documento Informativo.

Estrategia y política de inversión

La estrategia de inversión de *tuTECHÔ* es tener una cartera de activos diversificada en la geografía española en los emplazamientos donde exista más demanda de vivienda por parte de las entidades sociales. Estas entidades son las encargadas de acompañar a las personas en situación de sinhogarismo en su recuperación (en los ámbitos de salud, social y económico) y las que alquilan las viviendas generando rentas sostenibles para *tuTECHÔ*. La política de inversión de la Compañía, así como la concreción de los objetivos estratégicos, se describe en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Cartera de activos

A) Cartera inmobiliaria

A fecha del presente Documento Informativo, *tuTECHÔ* es propietario de 203 inmuebles, todos ellos ubicados en España. Los inmuebles situados en España se encuentran en su mayoría en la Comunidad Autónoma de Madrid (136 inmuebles 75% del GAV), seguido de la ciudad de Sevilla (27 inmuebles 10% del GAV), en Barcelona (12 inmuebles, 5% del GAV), en Almería (11 inmuebles, 4% del GAV), en Zaragoza (8 inmuebles, 3% del GAV), en Córdoba (6 inmuebles, 2% del GAV), en Alicante (1 inmueble 1% del GAV), en Murcia (1 inmueble 0% del GAV) y en Valladolid (1 inmueble 0% del GAV).

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de *tuTECHÔ* se compone de 203 activos dedicados al segmento de residencial, repartidos geográficamente por España, y con una superficie bruta alquilable de 17.403 metros cuadrados (ver resumen en el *Anexo VI*).

Para la valoración de los activos, se han realizado dos informes de valoración y han sido realizados uno por Gloval Valuation, S.A.U. (“**Gloval**”) con todos los activos adquiridos hasta el 31 de julio de 2023 y otro por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“**CBRE**”) de los activos adquiridos entre el 1 de agosto de 2023 y el 29 de febrero de 2024. Dichos informes se encuentran respectivamente en el *Anexo IV* y *Anexo V* del presente Documento Informativo. Para los activos adquiridos con posterioridad al 29 de febrero de 2024, se ha considerado el precio de compra (ver resumen en el *Anexo VI*).

A continuación, se desglosa la cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha del presente Documento Informativo asciende a 27.344 miles de euros:

Ciudad	Distrito	Total		
		Nº Inmuebles	M2	GAV (€)
Madrid	Villaverde	73	5.162	9.467.181
Madrid	Vallecas	19	1.792	3.502.677
Madrid	Carabanchel	9	705	1.437.788
Madrid	Parla	11	766	1.321.107
Madrid	Leganés	9	568	1.285.917
Madrid	Pinto	1	644	1.080.977
Madrid	Galapagar	1	300	464.742
Madrid	Alcalá de Henares	5	350	622.348
Madrid	San Blas	3	345	472.912
Madrid	Usera	2	130	300.895
Madrid	Fuenlabrada	2	149	267.098
Madrid	Alcobendas	1	74	250.281
Subtotal Madrid		136	10.985	20.473.924
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	4	290	480.746
Barcelona	Figaró Montmany	1	91	120.621
Barcelona	Terrassa	1	78	106.205
Barcelona	Sant Martí	1	72	120.727
Barcelona	La Llagosta	1	73	136.083
Barcelona	Cornellà de Llobregat	1	64	143.997
Barcelona	Granollers	1	75	108.899
Barcelona	Esplugues de Llobregat	1	49	116.579
Barcelona	Montornès del Vallès	1	54	60.569
Subtotal Barcelona		12	846	1.394.426
Sevilla	Rochelambert	9	729	894.460
Sevilla	La Oliva	8	598	670.856
Sevilla	La Paz	3	297	311.905
Sevilla	Santa Clara	1	79	211.552
Sevilla	Pinomontano	2	182	230.763
Sevilla	Villegas	2	125	174.654
Sevilla	Macarena	2	133	189.478
Subtotal Sevilla		27	2.143	2.683.669
Almería	Níjar	11	1.711	1.010.653
Subtotal Almería		11	1.711	1.010.653
Zaragoza	Zaragoza	5	282	437.383
Zaragoza	La Muela	3	285	324.837
Subtotal Zaragoza		8	567	762.220
Córdoba	Córdoba	3	293	323.740
Córdoba	Levante	3	274	349.978
Subtotal Córdoba		6	567	673.718
Valladolid	Valladolid	1	75	97.035
Subtotal Valladolid		1	75	97.035
Murcia	Murcia	1	113	118.016
Subtotal Murcia		1	113	118.016
Alicante	Alicante	1	396	130.496
Subtotal Alicante		1	396	130.496
Total		203	17.403	27.344.157

Los contratos de arrendamiento de *tuTECHÔ* se ajustan a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y son de una duración de 7 años. No obstante, las entidades sociales arrendatarias pueden renunciar con anterioridad a la fecha de vencimiento, si así lo desean. La cartera de activos, una vez alquilada, se encuentra con un nivel de ocupación de más del 90% puesto que la gran demanda de vivienda por parte de las entidades sociales hace que no se disponga de activos vacíos o en periodos muy cortos de adecuación entre contratos.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Gestión de la cartera de activos

La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del equipo gestor de *tuTECHÔ*, integrado por profesionales con amplia experiencia en la gestión de inversiones. La actividad de gestión de la cartera es supervisada por el Consejo de Administración de *tuTECHÔ* a través de los Consejeros con facultades delegadas. Adicionalmente, cualquier inversión que se aparte de las características de un hogar típico de *tuTECHÔ*, como edificios completos, proyectos de obra nueva, promociones o locales, se someten a un riguroso proceso de evaluación por parte de nuestro Comité de Inversiones. Este comité, que no está remunerado, garantiza que se cumplan todos los requisitos definidos y que cualquier inversión adicional esté alineada con la estrategia de inversión. Está compuesto por:

1. Miembros del equipo gestor de *tuTECHÔ* que analizan y evalúan oportunidades singulares de inversión inmobiliaria velando por la diversificación de la cartera tanto a nivel geográfico como a nivel cliente y evalúan los riesgos asociados de las inversiones propuestas.
2. Azora Capital, S.L. (“**Azora**”) como empresa de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, representa un apoyo para la identificación de barrios y llevar a cabo estudios detallados de las zonas en las que planeamos invertir. Azora, como experto sectorial, aporta un conjunto de recursos y experiencia que enriquecen significativamente el proceso de toma de decisiones y fortalecen el compromiso con la inversión responsable y el impacto social positivo.
3. Almar & Partners Consulting Firm, S.L. (“**Almar**”) como organización de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, cuya experiencia técnica y urbanística enriquece significativamente el proceso de análisis de inversiones. Almar aporta un profundo conocimiento técnico para evaluar la viabilidad de los proyectos. La experiencia de Almar respalda las decisiones de inversión. A través de análisis técnicos sólidos, nos ayuda a tomar decisiones informadas y estratégicas.

Adicionalmente, Alquiler Seguro actúa como Property Manager de la cartera de activos y percibe el 2% de la renta de los activos.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

Cuentas anuales abreviadas auditadas de tuTECHÔ del periodo de 7 meses comenzando el 1 de enero de 2022 y finalizado el 31 de julio de 2022 y las cuentas anuales auditadas correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de julio de 2023

A continuación, se presentan las cuentas anuales abreviadas auditadas de Techo Hogar SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de 7 meses comenzando el 1 de enero de 2022 y terminado el 31 de julio de 2022 (en adelante las “Cuentas Anuales 2022”) y las cuentas anuales auditadas de Techo Hogar SOCIMI, S.L. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de julio de 2023 (en adelante las “Cuentas Anuales 2023”).

Las Cuentas Anuales de 2022 y las Cuentas Anuales 2023 se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007 de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de Unión Europea y el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre de 2010 (incluido en el R.D. 602/2016), por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera.

Las Cuentas Anuales 2022 han sido reformuladas por el Consejo de Administración en fecha 11 de abril de 2024, y tal y como se indica en el apartado 2.2 del presente Documento Informativo, han sido auditadas por ERNST & YOUNG, S.L. (“EY”). El informe de auditoría emitido por EY no contiene salvedades para el ejercicio para el que se ha emitido.

Las Cuentas Anuales 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 31 de octubre de 2023, y tal y como se indica en el apartado 2.2 del presente Documento Informativo, han sido auditadas por ERNST & YOUNG, S.L. El informe de auditoría emitido por EY no contiene salvedades para el ejercicio para el que se ha emitido.

Las Cuentas Anuales 2022 y las Cuentas Anuales 2023 identificadas en el presente Documento Informativo incluyen:

- Cuentas anuales abreviadas auditadas del Emisor, correspondientes al periodo de 7 meses comenzando el 1 de enero de 2022 y finalizado a 31 de Julio de 2022 (ver *Anexo III*) preparadas según el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre de 2010 (incluido en el R.D. 602/2016), junto con el informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas.
- Cuentas anuales auditadas del Emisor, correspondientes al ejercicio anual finalizado a 31 de Julio de 2023 (ver *Anexo II*) preparadas según el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre de 2010 (incluido en el R.D. 602/2016), junto con el informe de auditoría de cuentas anuales y el informe de gestión.
- Con fecha 29 de julio de 2022 se cambia la denominación de la Sociedad a Techo Hogar Socimi, S.L. (ahora Techo Hogar Socimi, S.A.), así como su ejercicio social que comenzará el 1 de agosto de cada año y finalizará el 31 de julio del año siguiente; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de octubre de 2022. Debido a este cambio la información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de julio de 2023 que

se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de julio de 2022.

La información no es comparativa dado que el ejercicio social 2023 lo constituyen 12 meses y el ejercicio 2022 solamente 7 meses. El periodo comparativo incluido en las cuentas anuales 2023 correspondiente al periodo de 7 meses comenzando el 1 de enero de 2022 y terminado el 31 de julio de 2022, ha sido auditado por EY.

Balance (cifras expresadas en euros):

<i>Importes expresados en EUROS</i>	31.07.23	31.07.22
ACTIVO NO CORRIENTE	13.309.846,89	367.818,79
Inmovilizado material	40.293,39	299,62
Inversiones inmobiliarias	13.206.533,58	367.519,17
Inversiones financieras a largo plazo	63.019,92	0,00
ACTIVO CORRIENTE	3.222.038,03	453.665,90
Existencias	75.200,00	15.200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.836,03	0,00
Periodificaciones a corto plazo	8.047,41	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	3.119.954,59	438.465,90
TOTAL ACTIVO	16.531.884,92	821.484,69

<i>Importes expresados en EUROS</i>	31.07.23	31.07.22
PATRIMONIO NETO	16.453.288,83	(17.316,96)
Fondos propios	16.453.288,83	(17.316,96)
Capital	16.478.500,00	3.000,00
Reservas	(401,20)	(401,20)
Otras aportaciones de socios	16.131,40	16.131,40
Resultado del ejercicio	(4.894,21)	(15.898,98)
Resultados de ejercicios anteriores	(36.047,16)	(20.148,18)
PASIVO NO CORRIENTE	63.075,00	0,00
Deudas a largo plazo	63.075,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	15.521,09	838.801,65
Deudas a corto plazo	170,98	835.578,59
Deudas con emp. del grupo y asociadas	3.036,46	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.313,65	3.223,06
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	16.531.884,92	821.484,69

Cuenta de resultados (cifras expresadas en euros):

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31.07.23	31.07.22
Importe neto de la cifra de negocios	251.919,31	-
Aprovisionamientos	(16.221,33)	-
Gastos de personal	(49.741,87)	-
Otros gastos de explotación	(155.717,88)	(15.670,33)
Amort. del inmovilizado	(35.132,44)	(228,65)
Resultado de explotación	(4.894,21)	(15.898,98)
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de impuestos	(4.894,21)	(15.898,98)
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado del ejercicio	(4.894,21)	(15.898,98)

Las cuentas anuales individuales de *tuTECHÓ* correspondientes al ejercicio de 7 meses finalizado el 31 de julio de 2022 auditadas por EY, se incluyen como **Anexo III** al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales de *tuTECHÓ* correspondientes al ejercicio de 12 meses finalizado al 31 de julio de 2023 auditadas por EY, se incluyen como **Anexo II** al presente Documento Informativo.

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Asimismo, a continuación, se detalla información contable correspondiente al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2023. Las cifras indicadas a continuación no han sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

Cuenta de resultados correspondiente al periodo de 5 meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y al periodo de 5 meses terminado el 31 de diciembre de 2022 (cifras expresadas en euros) (cifras no auditadas ni sometidas a revisión limitada):

Cifras no auditadas	31 diciembre 2023 (5 meses – no auditado)	31 diciembre 2022 (5 meses – no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	403.326,79	11.102,00
Gastos de Personal	(57.007,92)	(3.795,79)
Otros gastos de explotación	(183.559,56)	(41.161,38)
Dotación amortización	(49.470,00)	(2.792,90)
Resultado de explotación	113.289,31	(36.648,07)
Resultado financiero	8.685,75	0
Resultado antes de impuestos	121.975,06	(36.648,07)
Impuesto de Sociedades	0,00	0,00
Resultado neto consolidado	121.975,06	(36.648,07)

Para mayor detalle sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor ver apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Previsiones y estimaciones para el ejercicio en curso, que finalizará el 31 de julio de 2024, y el siguiente, que finalizará el 31 de julio de 2025.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de enero de 2024 ha aprobado las siguientes previsiones o estimaciones para los ejercicios 2024 y 2025, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el apartado 2.17 del presente Documento Informativo. Las principales magnitudes que han sido objeto de proyección por parte del Consejo de Administración se indican a continuación:

(Euros)	2024	2025
Importe neto de la cifra de negocios	1.212.238	1.799.506
Gastos de personal	(166.632)	(187.501)
Otros gastos de explotación	(528.850)	(683.325)
Amortización del inmovilizado	(142.125)	(208.675)
Deterioros y plusvalías	6.313	0
Resultado de explotación	380.944	720.004
Ingresos financieros	132.689	56.053
Resultado financiero	132.689	55.765
Resultado antes de impuestos	513.633	775.769
Impuesto sobre beneficios	0	0
Resultado del ejercicio	513.633	775.769

Para más detalle, véase el apartado 2.17 del presente Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de *tuTECHÔ* son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
María Blanca Hernández Rodríguez	Presidenta del Consejo de Administración	24/07/2023	Ejecutivo
Mónica Yolanda Garay Irizar	Consejera	24/07/2023	Dominical
Alejandro Manuel de León Moreno	Consejero	24/07/2023	Dominical
Pedro José Cabrera Cabrera	Consejero	24/07/2023	Independiente
Iván Martín Aranguéz	Consejero	04/03/2024	Dominical

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Mónica Yolanda Garay Irizar	100.000	0,4%	0%	0,4%
Alejandro Manuel de León Moreno	677	0%	0,0%	0,0%
María Blanca Hernández Rodríguez	227.990	0,8%	3,7%	4,5%
Iván Martín Aranguez	999.900	0%	3,5%	3,5%

A continuación, se indican aquellas personas que, a fecha del presente Documento Informativo, asumen funciones de dirección en la Sociedad:

Nombre	Cargo
Dña. Blanca Hernández	Presidenta
Dña. Rocío del Mar	Directora General
D. Javier Pinedo	Director Financiero

De los anteriormente indicados, mantienen a fecha del presente Documento Informativo un contrato laboral suscrito con *tuTECHÔ*: Rocío del Mar. En el caso de D. Javier Pinedo, los servicios como Director Financiero se prestan probono, por lo que no mantiene suscrito un contrato laboral con *tuTECHÔ* a fecha del presente Documento Informativo.

Para mayor información en relación a los administradores y altos directivos de la Sociedad, ver apartado 2.18 del presente Documento Informativo.

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 99 accionistas (excluyendo la autocartera). La composición accionarial, con el desglose de los accionistas con participación superior al 5%, es la siguiente:

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

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

1.8. Información relativa a las acciones

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de *tuTECHÔ* está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 28.396.500 euros, representado por 28.396.500 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y serán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española. En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha de 15 de abril de 2024, se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo).

1.9. Información adicional

No aplica.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Dña. Blanca Hernández, como Presidenta del Consejo de Administración, en nombre y representación de Techo Hogar SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración en sus respectivas reuniones celebradas con fecha de 4 de marzo de 2024 y 18 de abril de 2024, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Dña. Blanca Hernández, como Presidenta del Consejo de Administración, en nombre y representación de Techo Hogar SOCIMI, S.A., y como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que afecte a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo de 7 meses comenzando el 1 de enero de 2022 y terminado el 31 de julio de 2022 y las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de julio de 2023, que se incluyen como *Anexo III* y *Anexo II* al presente Documento Informativo, han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., (en adelante, “EY” o el “**Auditor**”) domiciliada en Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid (España), con número de identificación fiscal (CIF) B-78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.364, Sección 3ª, Folio 68, Hoja 87690-1, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530 y han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el marco normativo de información financiera establecido en:

- i) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 así como la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario, a efectos de la formulación de las cuentas anuales individuales. De manera adicional, se contemplan las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- ii) 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”) en relación con la información a desglosar en las notas explicativas.
- iii) El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

- iv) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- v) La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” – según ha sido modificada por la Circular 2/2022, de fecha 22 de junio de 2022.

La Sociedad, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de fecha 5 de junio de 2023 nombró a Ernst & Young, S.L. auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales de los ejercicios cerrados a 31 de julio de 2023, 2024 y 2025. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 38543, Folio 198, Hoja M-685472, Inscripción 10ª.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social

La denominación social actual de la Sociedad es Techo Hogar SOCIMI, S.A. y su nombre comercial es *tuTECHÔ*. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) con domicilio social ubicado en la calle Puenteareas 18, 28002, Madrid y con CIF A-88268529. El código LEI de la Sociedad es 959800X338G8ABWYHQ54 y la página web de la Sociedad es la siguiente www.tutecho.es/.

En fecha de 30 de julio de 2022, el Socio Único, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”).

El objeto social de la Sociedad se determina por acuerdo de la Junta General de Accionistas elevado a público a 29 de julio de 2022 ante notario de Madrid, D. Francisco Miras Ortiz, con el número 4.112 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de octubre de 2022, en la hoja M-685472, folio 202, tomo 38543, inscripción 4ª. El objeto social queda recogido en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

La Sociedad tiene por objeto social:

- a.) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b.) *La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c.) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las*

SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 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 la norma que la sustituya en el futuro.*
- e.) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento*

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

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.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Techo Hogar SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Techô o tuTECHÔ, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Techo Hogar SOCIMI, S.A. anteriormente denominada Techo Hogar SOCIMI, S.L., es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Puenteareas 18, 28002, Madrid y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.543, folio 198, sección 8ª, hoja M-685472, inscripción 1ª.

Su objetivo consiste en conseguir abordar el problema del sinhogarismo en España proporcionando una solución empresarial e inmobiliaria sostenible y con alto impacto social.

Desde la constitución de *tuTECHÔ* y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

Constitución y evolución de Techo Hogar SOCIMI, S.A.

La Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A. se constituyó bajo la denominación de Lunatics Ventures, S.L. como una sociedad limitada por tiempo indefinido el 18 de diciembre de 2018 con domicilio social en la calle Puenteareas 18, 28002, Madrid. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Dña. Pilar López-Contreras, con número de protocolo 2.071, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38543, folio 198, hoja M-685472, inscripción 1ª. El objeto social de la Sociedad a fecha de constitución era la realización por cuenta propia o ajena bajo cualquier de las fórmulas admitidas en derecho, de la realización de todas las actividades de la rama de gestión de eventos, musicales o de cualquier tipo, tanto públicos como privados.

Con fecha 29 de julio de 2022, la Sociedad, anteriormente denominada Lunatics Ventures, S.L.U., modifica su denominación a Techo Hogar SOCIMI, S.L. y modifica su objeto social adaptándolo al régimen SOCIMI. Se modifican por tanto los estatutos sociales y los acuerdos se elevan a público ante D. Francisco Miras Ortíz, notario de Madrid, con el número 4.112 de su protocolo. El acuerdo, en fecha 17 de octubre de 2022, causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 38543, Folio 202, Hoja M685472, Inscripción 4ª.

Con fecha 14 de febrero de 2024, Techo Hogar SOCIMI, S.L. se transforma en Sociedad Anónima, mediante escritura autorizada por D. Andrés Domínguez Nafría, notario de Madrid, con el número 697 de su protocolo, manteniendo su misma personalidad jurídica y denominación social si bien se sustituye la expresión “S.L.” al final de la misma por la actual “S.A.”, modificándose también sus estatutos sociales. El acuerdo consta inscrito desde el 18 de marzo de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 44494, Folio 213, Hoja M-685472, Inscripción 14ª.

Construcción y evolución de la cartera inmobiliaria de Techo Hogar SOCIMI, S.A.

Entre enero y junio de 2022 se adquirieron 3 inmuebles, ubicados en la ciudad de Madrid.

Entre julio y diciembre de 2022 se adquirieron 24 inmuebles, de los cuales 22 se encuentran ubicados en Madrid y 2 en Sevilla.

Entre enero y junio de 2023 se adquirieron 70 inmuebles, de los cuales 50 se encuentran ubicados en Madrid, 13 se encuentran en Sevilla y 7 en Almería.

Desde el 1 de agosto de 2023 y hasta la fecha del presente Documento Informativo se adquirieron 89 inmuebles, de los cuales 53 se encuentran ubicados en Madrid, 12 en Barcelona, 10 en Sevilla, 6 en Córdoba, 5 en Zaragoza, 1 en Murcia, 1 en Valladolid, y 1 en Alicante.

Acogimiento al régimen SOCIMI

En fecha de 30 de julio de 2022, el Socio Único, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”).

Asimismo, en fecha de 5 de agosto de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 12 de agosto de 2022 con efectos retroactivos a fecha de 1 de agosto de 2022. Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como **Anexo I** al presente Documento Informativo.

Evolución histórica del capital social

Techo Hogar SOCIMI S.A. se constituyó bajo la denominación de Lunatics Ventures, S.L. con un capital social inicial de 3.000 euros representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada el 18 de diciembre de 2018 ante el notario de Madrid Dña. Pilar López-Contreras, con número de protocolo 2.071, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38543, folio 198, hoja M-685472, inscripción 1ª.

A continuación, se detallan la totalidad de movimientos que ha registrado el capital social de la Sociedad desde la fecha de constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

1. Con fecha 25 de octubre de 2022, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital dineraria sin prima de asunción, hasta ese momento fijado en el importe de 3.000 euros, en la cuantía de 1.977.000 euros mediante la emisión de 1.977.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entraron 11 nuevos socios. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 4 de noviembre de 2022, bajo el número 5.545 de su protocolo, e inscrita con fecha 30 de noviembre de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38543, Folio 203, Hoja M-685472, Inscripción 5ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 1.980.000 euros, representado por 1.980.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 1.980.000, ambos inclusive.
2. Con fecha 23 de diciembre de 2022, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital dineraria sin prima de asunción, hasta ese momento fijado en el importe de 1.980.000 euros, en la cuantía de 6.337.000 euros mediante la emisión de 6.337.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entraron 18 nuevos socios. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 27 de diciembre de 2022, bajo el número 6.973 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38543, Folio 204, Hoja M-685472, Inscripción 6ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 8.317.000 euros, representado por 8.317.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 8.317.000, ambos inclusive.
3. Con fecha 29 de diciembre de 2022, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital dineraria sin prima de asunción, hasta ese momento fijado en el importe de 8.317.000 euros, en la cuantía de 20.000 euros mediante la emisión de 20.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entró 1 nuevo socio. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 30 de diciembre de 2022, bajo el número 7.077 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38543, Folio 204, Hoja M-685472, Inscripción 7ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 8.337.000 euros, representado por 8.337.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 8.337.000, ambos inclusive.

4. Con fecha 5 de junio de 2023, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital dineraria sin prima de asunción, hasta ese momento fijado en el importe de 8.337.000 euros, en la cuantía de 3.131.500 euros mediante la emisión de 3.131.500 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entraron 30 nuevos socios. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 19 de junio de 2023, bajo el número 3.087 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de junio de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44494, Folio 202, Hoja M-685472, Inscripción 9ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 11.468.500 euros, representado por 11.468.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 11.468.500, ambos inclusive.
5. Con fecha 25 de julio de 2023, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital dineraria sin prima de asunción, hasta ese momento fijado en el importe de 11.468.500 euros, en la cuantía de 5.010.000 euros mediante la emisión de 5.010.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entraron 16 nuevos socios. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 31 de julio de 2023, bajo el número 4.283 de su protocolo, e inscrita con fecha 14 de agosto de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44494, Folio 204, Hoja M-685472, Inscripción 11ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 16.478.500 euros, representado por 16.478.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 16.478.500, ambos inclusive.
6. Con fecha 28 de noviembre de 2023, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital no dineraria sin prima de asunción, mediante la aportación de siete fincas en Almería, hasta ese momento fijado en el importe de 16.478.500 euros, en la cuantía de 910.000 euros mediante la emisión de 910.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entraron 4 nuevos socios. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 11 de diciembre de 2023, bajo el número 6.405 de su protocolo, e inscrita con fecha 21 de diciembre de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44494, Folio 208, Hoja M-685472, Inscripción 13ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 17.388.500 euros, representado por 17.388.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 17.388.500, ambos inclusive.
7. En esa misma fecha, *tuTECHÔ* realizó una ampliación de capital dineraria sin prima de asunción, hasta ese momento fijado en 17.388.500 euros, en la cuantía de 11.008.000 euros, mediante la emisión de 11.008.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal en la que entraron 41 nuevos socios. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha de 11 de diciembre de 2023, bajo el número 6.405 de su protocolo, e inscrita con fecha con fecha 21 de diciembre de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44494, Folio 208, Hoja M-685472, Inscripción 13ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 28.396.500 euros, representado por 28.396.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 28.396.500, ambos inclusive.

A fecha del presente Documento Informativo, una vez inscrita en el Registro Mercantil la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima, el capital social de *tuTECHÔ* está compuesto por 28.396.500 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas.

A la fecha de elaboración de este Documento Informativo, *tuTECHÔ* cumple con el requisito de difusión exigidos por la circular 1/2020 de BME Growth.

Igualmente, durante el mes de marzo de 2024, en virtud de la autorización otorgada al Consejo de Administración de la Sociedad en virtud de los acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas con fecha 4 de marzo de 2024, en fecha de 22 de marzo de 2024, la Compañía adquirió 99.010 acciones propias de la Sociedad con el objeto de que la Sociedad generará autocartera y pudiera poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones requeridas en el contrato de liquidez firmado entre la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. en fecha de 15 de abril de 2024, así como las previsiones de la Circular 5/2020 de BME Growth – según ha sido modificada por la Circular 4/2023, de fecha 1 de diciembre de 2023.

Otras modificaciones

En fecha de 24 de enero de 2024, la Junta de Socios acordó, entre otras, las siguientes decisiones (i) transformar la Compañía en Sociedad Anónima, (ii) designar a Iberclear como la Entidad encargada del Registro Contable de las acciones, (iii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas, y (iv) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad, para adaptarlos a la forma social de Sociedad Anónima. Este acuerdo fue elevado a público ante el notario de Madrid D Andrés Domínguez Nafría con número de protocolo 697, el día 14 de febrero de 2024. Los acuerdos constan inscritos en el Registro Mercantil de Madrid desde el 18 de marzo de 2024, al Tomo 44494, Folio 213, Hoja M-685472, Inscripción 14ª; a excepción de la designación de Iberclear como Entidad encargada del Registro Contable de las acciones, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de abril de 2024, al Tomo 44494, Folio 221, Hoja M-685472, Inscripción 15ª.

En fecha de 4 de marzo de 2024, la Junta General de Accionistas acordó, entre otras decisiones, solicitar la incorporación de las acciones a negociación en BME Growth y aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad para adaptarlos a los requisitos de BME Growth. Este acuerdo fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafría con número de protocolo 1117, el día 8 de marzo de 2024. El acuerdo consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de abril de 2024 al Tomo 44494, Folio 221, Hoja M-685472, Inscripción 16ª

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Las principales razones que han llevado a *tuTECHÔ* a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro 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 periodo impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros, así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de *tuTECHÔ* se compone de 203 activos dedicados al segmento residencial, repartidos geográficamente en España, y con una superficie bruta alquilable de 17.403 metros cuadrados.

Para la valoración de los activos, se han realizado dos informes de valoración y han sido realizados uno por Gloval Valuation, S.A.U. (“**Gloval**”) con todos los activos adquiridos hasta el 31 de julio de 2023 y otro por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“**CBRE**”) con los activos adquiridos entre el 1 de agosto de 2023 y el 29 de febrero de 2024. Dichos informes se encuentran respectivamente en el *Anexo IV* y *Anexo V* del presente Documento Informativo. Para los activos adquiridos con posterioridad al 29 de febrero de 2024, se ha considerado el precio de compra (ver resumen en el *Anexo VI*).

A continuación, se desglosa la cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha del presente Documento Informativo asciende a 27.344 miles de euros:

Ciudad	Distrito	Valoración activos 31.07.2023 (Gloval)			Valoración activos adquiridos desde 01.08.23			Total		
		Nº Inmuebles	M2	GAV (€)	Nº Inmuebles	M2	GAV (€)	Nº Inmuebles	M2	GAV (€)
Madrid	Villaverde	48	3.371	6.107.046	25	1.791	3.360.135	73	5.162	9.467.181
Madrid	Vallecas	4	264	571.971	15	1.528	2.930.706	19	1.792	3.502.677
Madrid	Carabanchel	7	568	1.158.334	2	137	279.454	9	705	1.437.788
Madrid	Parla	11	766	1.321.107	0	0	0	11	766	1.321.107
Madrid	Leganés	8	506	1.167.917	1	62	118.000	9	568	1.285.917
Madrid	Pinto	0	0	0	1	644	1.080.977	1	644	1.080.977
Madrid	Galapagar	0	0	0	1	300	464.742	1	300	464.742
Madrid	Alcalá de Henares	3	219	374.348	2	131	248.000	5	350	622.348
Madrid	San Blas	1	74	163.455	2	271	309.457	3	345	472.912
Madrid	Usera	0	0	0	2	130	300.895	2	130	300.895
Madrid	Fuenlabrada	0	0	0	2	149	267.098	2	149	267.098
Madrid	Alcobendas	1	74	250.281	0	0	0	1	74	250.281
Subtotal Madrid		83	5.842	11.114.459	53	5.143	9.359.464	136	10.985	20.473.924
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	0	0	0	4	290	480.746	4	290	480.746
Barcelona	Figaró Montmany	0	0	0	1	91	120.621	1	91	120.621
Barcelona	Terrassa	0	0	0	1	78	106.205	1	78	106.205
Barcelona	Sant Martí	0	0	0	1	72	120.727	1	72	120.727
Barcelona	La Llagosta	0	0	0	1	73	136.083	1	73	136.083
Barcelona	Cornellà de Llobregat	0	0	0	1	64	143.997	1	64	143.997
Barcelona	Granollers	0	0	0	1	75	108.899	1	75	108.899
Barcelona	Esplugues de Llobregat	0	0	0	1	49	116.579	1	49	116.579
Barcelona	Montornès del Vallès	0	0	0	1	54	60.569	1	54	60.569
Subtotal Barcelona		0	0	0	12	846	1.394.426	12	846	1.394.426
Sevilla	Rochelambert	7	567	695.734	2	162	198.726	9	729	894.460
Sevilla	La Oliva	4	284	323.241	4	314	347.615	8	598	670.856
Sevilla	La Paz	2	198	205.306	1	99	106.599	3	297	311.905
Sevilla	Santa Clara	0	0	0	1	79	211.552	1	79	211.552
Sevilla	Pinomontano	1	78	98.890	1	104	131.873	2	182	230.763
Sevilla	Villegas	2	125	174.654	0	0	0	2	125	174.654
Sevilla	Macarena	1	58	74.478	1	75	115.000	2	133	189.478
Subtotal Sevilla		17	1.310	1.572.304	10	833	1.111.365	27	2.143	2.683.669
Almería	Níjar	11	1.711	1.010.653	0	0	0	11	1.711	1.010.653
Subtotal Almería		11	1.711	1.010.653	0	0	0	11	1.711	1.010.653
Zaragoza	Zaragoza	3	169	252.377	2	113	185.007	5	282	437.383
Zaragoza	La Muela	0	0	0	3	285	324.837	3	285	324.837
Subtotal Zaragoza		3	169	252.377	5	398	509.844	8	567	762.220
Córdoba	Córdoba	0	0	0	3	293	323.740	3	293	323.740
Córdoba	Levante	0	0	0	3	274	349.978	3	274	349.978
Subtotal Córdoba		0	0	0	6	567	673.718	6	567	673.718
Valladolid	Valladolid	0	0	0	1	75	97.035	1	75	97.035
Subtotal Valladolid		0	0	0	1	75	97.035	1	75	97.035
Murcia	Murcia	0	0	0	1	113	118.016	1	113	118.016
Subtotal Murcia		0	0	0	1	113	118.016	1	113	118.016
Alicante	Alicante	0	0	0	1	396	130.496	1	396	130.496
Subtotal Alicante		0	0	0	1	396	130.496	1	396	130.496
Total		114	9.032	13.949.792	89	8.371	13.394.364	203	17.403	27.344.157

A continuación, se describen los activos propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo ordenados en función del GAV:

A. Madrid

i) Madrid – Villaverde

Zona urbana que se estructura con edificaciones residenciales de 1ª residencia dispuestas en bloque abierto. Cuenta con todos los servicios públicos y buenas comunicaciones. Es el barrio de Madrid con menor renta neta media. Se trata de 73 viviendas, con una superficie

media de 71m² y un valor de mercado conjunto de 9.467 miles de euros (media de 130 miles de euros por vivienda).

ii) Madrid – Vallecas

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial formando manzanas cerradas con trama irregular o formando agrupaciones solapadas de bloques adosados de mediana densidad. Locales comerciales en las plantas bajas de las calles principales y talleres en las menos comerciales. Dispone de escasas o medias dotaciones de categoría media en las inmediaciones. Se trata de 19 viviendas, con una superficie media de 94m² y un valor de mercado conjunto de 3.503 miles de euros (media de 184 miles de euros por vivienda).

iii) Madrid – Carabanchel

El entorno próximo está formado principalmente por bloques aislados, vivienda plurifamiliar, de cuatro o cinco plantas y bloques lineales de menor altura. Entre buena y regular comunicación por metro y autobús. Se trata de 9 viviendas, con una superficie media de 78m² y un valor de mercado conjunto de 1.438 miles de euros (media de 160 miles de euros por vivienda).

iv) Madrid – Parla

El entorno próximo corresponde a un sector urbano consolidado con edificios principalmente de uso residencial, combinando edificaciones abiertas con otras en manzana cerrada, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 11 viviendas, con una superficie media de 70m² y un valor de mercado conjunto de 1.321 miles de euros (media de 120 miles de euros por vivienda).

v) Madrid – Leganés

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, entre medianerías o pareados, algunos con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 9 viviendas, con una superficie media de 63m² y un valor de mercado conjunto de 1.286 miles de euros (media de 143 miles de euros por vivienda).

vi) Madrid - Pinto

El entorno próximo está formado principalmente por bloques residenciales de 2 pisos. Se trata de un hostel con 18 habitaciones, con buena conexión al estar ubicado a escasos metros de la estación de tren de Pinto. El valor de mercado es de 1.081 miles de euros.

vii) Madrid – Galapagar

El entorno próximo corresponde viviendas unifamiliares independientes con jardines, a escasos kilómetros del núcleo urbano de Galapagar y Colmenarejo. Vivienda con una superficie de 300m² y un valor de mercado de 465 miles de euros.

viii) Madrid – Alcalá de Henares

El entorno próximo corresponde a un sector urbano predominantemente residencial con buen nivel de consolidación y dotación de servicios. Se trata de 5 viviendas, con una superficie media de 70m² y un valor de mercado conjunto de 622 miles de euros (media de 124 miles de euros por vivienda).

ix) Madrid – San Blas

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario comercial en planta baja, en bloque abierto de mediana densidad. Dispone de dotaciones de categoría media en las inmediaciones. Se trata de 3 viviendas, con una superficie media de 115m² y un valor de mercado conjunto de 473 miles de euros (media de 158 miles de euros por vivienda).

x) Madrid – Usera

Se halla delimitado por el río Manzanares, el puente de Praga, el paseo de Santa María de la Cabeza, la plaza de Fernández Ladreda, la carretera A-42 (Madrid - Toledo) y la M-40. Limita con el distrito de Carabanchel por el oeste y noroeste, con el distrito de Arganzuela y el río Manzanares por el noreste, con el distrito de Puente de Vallecas por el este y con el distrito de Villaverde por el sur. Se trata de 2 viviendas, con una superficie media de 65m² y un valor de mercado conjunto de 301 miles de euros (media de 150 miles de euros por vivienda).

xi) Madrid – Fuenlabrada

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario, en manzanas cerradas, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 2 viviendas, con una superficie media de 75m² y un valor de mercado conjunto de 267 miles de euros (media de 134 miles de euros por vivienda).

xii) Madrid – Alcobendas

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial en manzanas abiertas, con locales comerciales en planta baja, junto a viviendas unifamiliares adosadas sin jardines. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Vivienda con una superficie de 74m² y un valor de mercado de 250 miles de euros.

B. Barcelona

i) Barcelona – Santa Coloma de Gramenet

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial de 3 y 4 alturas, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones como parada de bus urbano, parada de metro y rápida conexión con la B-10. Se trata de 4 viviendas, con una superficie media de 73m² y un valor de mercado conjunto de 481 miles de euros (media de 120 miles de euros por vivienda).

ii) Barcelona – Figaró Montmany

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial en hilera, con locales comerciales en planta baja. Rápida conexión con la C-17 y a escasos metros de una estación de autobuses. Vivienda con una superficie de 91m² y un valor de mercado de 121 miles de euros.

iii) Barcelona – Terrassa

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario, en manzanas cerradas, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Vivienda con una superficie de 78m² y un valor de mercado de 106 miles de euros.

iv) Barcelona – Sant Martí

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial de 4 o más alturas, en edificios en hilera, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Vivienda con una superficie de 72m² y un valor de mercado de 121 miles de euros.

v) Barcelona – La Llagosta

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de 2 y 3 alturas. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Rápida conexión con Avenida de la Libertad, una de las principales avenidas de la ciudad. Vivienda con una superficie de 73m² y un valor de mercado de 136 miles de euros.

vi) Barcelona – Cornellà de Llobregat

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios en hilera que combinan el uso residencial con el terciario, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones y rápida conexión con la B-20. Vivienda con una superficie de 64m² y un valor de mercado de 144 miles de euros.

vii) Barcelona – Granollers

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios en hilera con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Vivienda con una superficie de 75m² y un valor de mercado de 109 miles de euros.

viii) Barcelona – Esplugues de Llobregat

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios en hilera, manzanas cerradas con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones y rápida conexión con la B-20 y la N-340. Vivienda con una superficie de 49m² y un valor de mercado de 117 miles de euros.

ix) Barcelona – Montornès del Vallès

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios en hilera de 3 y 5 alturas. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones y rápida conexión con la AP-7. Vivienda con una superficie de 54m² y un valor de mercado de 61 miles de euros.

C. Sevilla

i) Sevilla – Rochelambert

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, en edificios en hilera, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 9 viviendas, con una superficie media de 81m² y un valor de mercado conjunto de 894 miles de euros (media de 99 miles de euros por vivienda).

ii) Sevilla – La Oliva

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, en edificios en manzana abierta, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones como parada de bus urbano, carril bici. Se trata de 8 viviendas, con una superficie media de 75m² y un valor de mercado conjunto de 671 miles de euros (media de 84 miles de euros por vivienda).

iii) Sevilla – La Paz

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, en edificios en manzana abierta, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones como parada de bus urbano, carril bici. Se trata de 3 viviendas, con una superficie media de 99m² y un valor de mercado conjunto de 312 miles de euros (media de 104 miles de euros por vivienda).

iv) Sevilla – Santa Clara

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial de 3 y 4 alturas, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones como parada de bus urbano, rápida conexión la Avenida Arkansas City (una de las principales arterias de la ciudad) y a menos de 2km de la estación de tren Santa Justa. Vivienda con una superficie de 196m² y un valor de mercado de 212 miles de euros.

v) Sevilla – Pinomontano

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, en edificios en hilera, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 2 viviendas, con una superficie media de 91m² y un valor de mercado conjunto de 231 miles de euros (media de 115 miles de euros por vivienda).

vi) Sevilla – Villegas

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, en edificios en hilera, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios

en las inmediaciones. Se trata de 2 viviendas, con una superficie media de 63m² y un valor de mercado conjunto de 175 miles de euros (media de 87 miles de euros por vivienda).

vii) Sevilla – Macarena

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial, en edificios en hilera, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de dos viviendas con una superficie media de 67m² y un valor de mercado conjunto de 1894 miles de euros (media de 95 miles de euros por vivienda).

D. Almería - Níjar

El entorno próximo corresponde a un sector urbano residencial compuesto de viviendas unifamiliares adosadas sobre almacén o viviendas unifamiliares aisladas. La mayoría dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 11 viviendas, con una superficie media de 156m² y un valor de mercado conjunto de 1.011 miles de euros (media de 92 miles de euros por vivienda).

E. Zaragoza

i) Zaragoza – Centro

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario, en manzanas cerradas, con locales comerciales en planta baja, y dándose una alternancia en las plantas altas entre viviendas de primera residencia y oficinas. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 5 viviendas, con una superficie media de 56m² y un valor de mercado conjunto de 437 miles de euros (media de 87 miles de euros por vivienda).

ii) Zaragoza – La Muela

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario, en manzanas cerradas, con locales comerciales en planta baja, y dándose una alternancia en las plantas altas entre viviendas de primera residencia y oficinas. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de 3 viviendas, con una superficie media de 108m² y un valor de mercado conjunto de 325 miles de euros (media de 108 miles de euros por vivienda).

F. Córdoba

i) Córdoba – Centro

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario, en manzanas cerradas, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de tres viviendas con una superficie media de 98m² y un valor de mercado conjunto de 324 miles de euros (media de 108 miles de euros por vivienda).

ii) Córdoba – Levante

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios en hilera que combinan el uso residencial con el terciario, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Se trata de tres viviendas con una superficie de media 91m² y un valor de mercado conjunto de 350 miles de euros (media de 117 miles de euros por vivienda).

G. Valladolid

El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios que combinan el uso residencial con el terciario, en manzanas cerradas, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Vivienda con una superficie de 75m² y un valor de mercado de 97 miles de euros.

H. Murcia

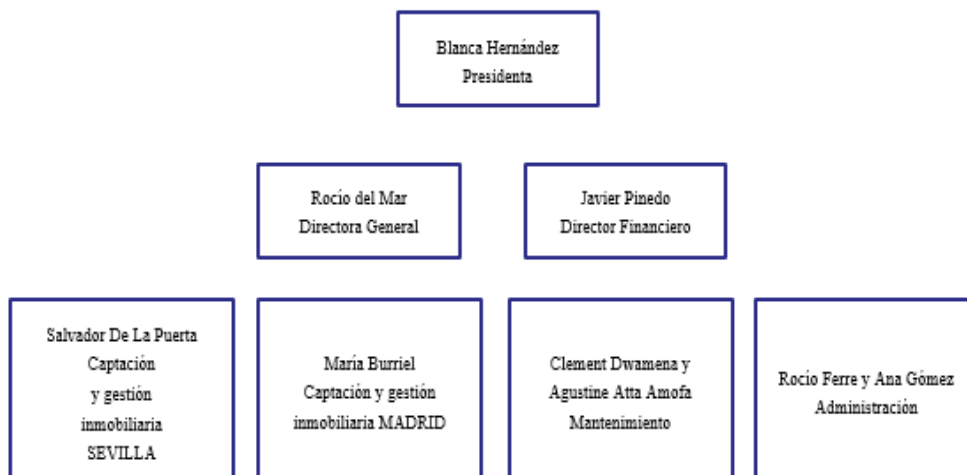
El entorno próximo corresponde a un sector urbano con edificios de uso residencial de 4 o más alturas, en edificios en hilera, con locales comerciales en planta baja. Dispone de todos los servicios en las inmediaciones. Vivienda con una superficie de 113m² y un valor de mercado de 118 miles de euros.

I. Alicante

El entorno próximo corresponde con viviendas unifamiliares independientes o adosadas de uso, principalmente, en la estación de verano. Se encuentra a escasos metros de la playa y rápida conexión con la AP-7. Vivienda con una superficie de 396m² y un valor de mercado de 130 miles de euros.

Gestión de la cartera y los activos

La gestión del negocio de *tuTECHÔ* es llevada a cabo por su equipo gestor, que se configura de la siguiente manera:



La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del equipo gestor de *tuTECHÔ*, integrado por profesionales con amplia experiencia en la gestión de inversiones. La actividad de gestión de la cartera es supervisada por el Consejo de Administración de *tuTECHÔ* a través de los Consejeros con facultades delegadas, que se reúnen con, al menos, una periodicidad trimestral con el equipo gestor de *tuTECHÔ*.

Adicionalmente, para inversiones no habituales en *tuTECHÔ*, cuenta con un comité de inversiones que se reúne periódicamente:

Comité de Inversiones: analiza y decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevar a cabo inversiones o desinversiones inmobiliarias, así como actuaciones en los inmuebles que se aparten de las características de un hogar típico de *tuTECHÔ*, como edificios completos, proyectos de obra nueva, promociones, locales o activos que se consideren operaciones singulares. Este comité garantiza que se cumplan todos los requisitos definidos y que cualquier inversión adicional esté alineada con la estrategia de inversión. Este comité no está remunerado.

El comité de inversiones está compuesto por:

1. Miembros del equipo gestor de *tuTECHÔ* que analizan y evalúan oportunidades singulares de inversión inmobiliaria velando por la diversificación de la cartera tanto a nivel geográfico como a nivel cliente y evalúan los riesgos asociados de las inversiones propuestas.
2. Azora como empresa de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, representa un apoyo para la identificación de barrios y llevar a cabo estudios detallados de las zonas en las que planeamos invertir. Azora, como experto sectorial, aporta un conjunto de recursos y experiencia que enriquecen significativamente el proceso de toma de decisiones y fortalecen el compromiso con la inversión responsable y el impacto social positivo.
3. Almar como organización de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, cuya experiencia técnica y urbanística enriquece significativamente el proceso de análisis de inversiones. Almar aporta un profundo conocimiento técnico para evaluar la viabilidad de los proyectos. La experiencia de Almar respalda las decisiones de

inversión. A través de análisis técnicos sólidos, ayuda a tomar decisiones informadas y estratégicas.

Adicionalmente, Alquiler Seguro actúa como Property Manager de la cartera de activos y percibe el 2% de la renta de los activos.

Política de seguros

Pólizas asociadas a los inmuebles

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos:

- Daños materiales (continente)
- Daños materiales (contenido)
- Responsabilidad civil

A continuación, se muestra una tabla resumen de las pólizas de seguros de tuTECHÔ con las compañías GES Seguros y Nationale-Nederlanden (NN):

Compañía	Total asegurado	Total inmuebles
GES	6.620.105,14 €	92
NN	4.840.239,89 €	75

El resto de los activos se encuentran asegurados por parte de sus inquilinos.

Póliza de Responsabilidad Civil de Administradores y Altos Cargos

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de administradores y directivos con W.R. Berkley Europe AG con un límite máximo de cobertura de 2,5 millones de euros y vigencia hasta el 3 de marzo de 2025.

Política de amortización de los activos

A nivel individual, tuTECHÔ prepara sus cuentas anuales individuales de conformidad con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste. Conforme a dicha normativa las inversiones inmobiliarias, se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas. La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

#	Activo	Vida útil	Tasa (%) amortización anual
1	Construcciones	50 años	2,0%
2	Instalaciones técnicas (electrodomésticos)	10 años	10,0%

En relación con el inmovilizado material, se reconocen los elementos de dicho epígrafe por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, tanto en las cuentas anuales individuales como en las cuentas anuales consolidadas. Los costes de reparaciones que mejoran la vida útil de los activos y/o mejoran las expectativas de incrementar las rentas se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

#	Activo	Vida útil	Tasa (%) amortización anual
1	Equipos informáticos	4 años	25%
2	Electrodomésticos	10 años	10%

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, *tuTECHÔ* podría incurrir, además, en la adecuación del espacio para ponerlo a disposición de un nuevo inquilino, que cuyo coste se estima en, aproximadamente, una mensualidad de la nueva renta.

2.6.3. Información fiscal

Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 30 de julio del 2022, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó el acogimiento al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la "Ley de SOCIMIs") con efectos a partir del 1 de agosto del 2022, y se procedió a comunicar a la Agencia Tributaria el acogimiento a dicho régimen en fecha 5 de agosto del 2022. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de agosto del 2022 en adelante.

No obstante lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, dada la configuración del régimen fiscal especial SOCIMI, como instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación

mínima (al menos, un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos, un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial, los cuales fueron así cumplidos tras la aprobación de las citadas modificaciones estatutarias por el Socio Único el día 29 de julio del 2022 y siendo los citados acuerdos elevados a público el mismo día, ante el notario de Madrid D. Francisco Miras Ortiz, con número de protocolo 4112, e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid bajo la inscripción 4ª.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social, y forma jurídica pueden cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, se podrán cumplir en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Esto es, la Sociedad se acogió a la opción del régimen SOCIMI con la especialidad de cumplir los requisitos en dos años desde el ejercicio de la opción.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

- ii. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;
- iii. 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 de SOCIMIs; y
- iv. 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.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Forma jurídica

- i. La SOCIMI debe revestir la forma social de “Sociedad Anónima”, y deberá incluir en la denominación la indicación de “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo. Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los “**Activos Cualificados**”):
 - a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;

- b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición; o
 - c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades 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; o
 - d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- ii. Composición de rentas. Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:
- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
 - b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- iii. Periodo mínimo de inversión. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades 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, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) En el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades (“IS”); y
- b) En el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

Distribución de Resultado

- i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

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% del resto de los beneficios obtenidos.
- ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables

a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) **Fiscalidad de las SOCIMIs**

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 25 de mayo de 2021, el Congreso de los Diputados ha aprobado el Proyecto de Ley de medidas de prevención lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.
- ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la “LIS”) y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia

supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.
- viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.
- ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores

acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, el “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

a) *Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el “IRPF”) de régimen común*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la “LIRPF”).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2021 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros).

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”) sujetos a normativa de régimen común

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2021).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, la “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea o en virtud de un convenio para evitar la doble imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

i. *Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2021 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

ii. *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común*

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio de 2021).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de

intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2021 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2021.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se registrarán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años

inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 338 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

tuTECHÔ nace para facilitar pisos a entidades sociales que ayuden a conseguir la integración plena de colectivos vulnerables; personas en su mayor parte desatendidas y que al no contar con la estabilidad de un hogar nunca podrían llevar a cabo una vida autónoma sin dependencia.

La política de inversión y de reposición de activos está estrechamente ligada al objetivo de facilitar viviendas a las entidades sociales y al de contribuir a acabar con el sinhogarismo. La finalidad de la Sociedad es buscar y comprar las viviendas que necesitan las entidades sociales con las que trabaja. Estas entidades sociales son a su vez los arrendatarios de los pisos, y los que alojan en ellos a las personas a las que atienden.

Por todo ello, las entidades sociales tienen un papel muy importante en la política de inversión de *tuTECHÔ*. Se establece una relación estrecha y de confianza con ellas, trabajando de manera conjunta para alcanzar los objetivos sociales de la Sociedad y generar un impacto significativo en la vida de quienes más lo necesitan. El impacto social deseado no quita que *tuTECHÔ* cuente con un enfoque sólido y estructurado en sus operaciones de captación de viviendas.

La política de inversión de *tuTECHÔ* tiene como objetivo adquirir en una primera etapa una cartera de activos por valor de unos 30 millones de euros, y una rentabilidad bruta de referencia del 6,5%, sabiendo que la rentabilidad de cada activo puede variar por múltiples factores en función de la ciudad, su

localización exacta, momento del mercado, la calidad del activo, etc. Asimismo, dicha rentabilidad tiene que cumplir con el objetivo de ofrecer alquileres asequibles a las entidades sociales.

tuTECHÔ es una SOCIMI de carácter mayoritariamente residencial y de ámbito nacional. Los inmuebles de la cartera se localizan allá donde las entidades sociales necesiten, que suele coincidir con los barrios más pobres de España. Es ahí donde se crea valor en las comunidades y ciudades con desarrollo local y se incorporan viviendas dignas en pisos vacíos que tenían problemas de mantenimiento o de malos usos. Se evita la ocupación, las actividades ilícitas y las infraviviendas. Además, se mejora el tejido asociativo de los barrios atrayendo entidades sociales que realizan actividades de cohesión. Se trata de adquirir viviendas existentes, evitando en la medida de lo posible la construcción de obra nueva, y se renuevan modernizando las instalaciones y mejorando su eficiencia energética. Además, en esa renovación se trabaja con empresas de reinserción.

Los criterios de selección de los inmuebles a la hora de invertir combinan el doble objetivo de rentabilidad económica y social. La Sociedad se basará en los siguientes aspectos clave para la creación y gestión de la cartera de bienes inmuebles:

- Zona y localización: Ámbito nacional. Buscando inmuebles cercanos a las propias entidades sociales, estaciones de metro o tren, centros de salud, requisitos específicos del futuro residente y con una buena conectividad a hospitales y servicios públicos. También geográficamente a nivel nacional identificando las zonas más vulnerables y con urgencia de soluciones habitacionales (ej. Níjar, Almería).
- Características del inmueble: Selección de inmuebles que cumplan requisitos de las entidades sociales sobre el tamaño en metros cuadrados, número de habitaciones, número de baños, disponibilidad de ascensor y requisitos de accesibilidad.
- Tipología de inmueble: Identificación de si se necesita un piso, una casa aislada o un bajo, adaptándonos a las necesidades específicas (pisos unidos, pisos pequeños, con accesibilidad tanto en edificio como en vivienda realizando la inversión específica para crear por ejemplo baños accesibles).
- Usuarios del inmueble: Conocimiento de cómo serán los futuros residentes de la vivienda, para asegurarnos de cubrir sus necesidades de manera adecuada (familias con niños, personas mayores, discapacidad, viviendas unipersonales, residentes que deben permanecer en zonas específicas por arraigo o al contrario por su seguridad permanecer alejados de otras áreas, etc.).
- Finalidad que busca la entidad social con el uso del inmueble: Comprensión de los objetivos que la entidad social busca alcanzar a través del uso del inmueble (fomentar la independencia, recuperar la salud de los residentes, acompañarlos tras un incidente traumático, acompañar en la enfermedad, etc.).
- Acompañamiento: Se tiene en cuenta el tipo de acompañamiento que realizará la entidad social en la vivienda (viviendas tuteladas 24h, viviendas con visitas semanales, viviendas para la independencia, etc.).

- Presupuesto: Se conoce el presupuesto que tiene la entidad social para cubrir la renta del alquiler del inmueble y si es suficiente para alcanzar el objetivo de rentabilidad bruta del 6,5%.

El proceso completo que sigue la Sociedad para cada activo abarca el análisis de mercado, la adquisición del activo inmobiliario, su gestión urbanística y legal, su financiación, su posterior renovación y su arrendamiento. Para considerar una adquisición de activos inmobiliarios como una inversión válida en el marco de la política inversora cada una deberá cumplir con los parámetros definidos anteriormente. Las características de un hogar tipo de *tuTECHÔ* son inversiones de menos de 130.000 euros, pisos en disperso, de menos de 100 m², 3 dormitorios, máximo un 2º piso sin ascensor, cocina renovada y equipada, calderas en perfecto estado, electricidad adaptada a la nueva normativa.

Cualquier inversión que se aparte de las características de un hogar estándar de *tuTECHÔ*, como edificios completos, proyectos de obra nueva, promociones o locales, se someten a un riguroso proceso de evaluación por parte del Comité de Inversiones. Este comité que garantiza que se cumplan todos los requisitos definidos y que cualquier inversión adicional esté alineada con la estrategia de inversión de la Sociedad está compuesto por:

1. Miembros del equipo gestor de *tuTECHÔ* que analizan y evalúan oportunidades singulares de inversión inmobiliaria velando por la diversificación de la cartera tanto a nivel geográfico como a nivel cliente y evalúan los riesgos asociados de las inversiones propuestas.
2. Azora como empresa de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, representa un componente fundamental de nuestra capacidad para identificar barrios y llevar a cabo estudios detallados de las zonas en las que planeamos invertir. Azora, como colaborador estratégico, aporta un conjunto de recursos y experiencia que enriquecen significativamente el proceso de toma de decisiones y fortalecen el compromiso con la inversión responsable y el impacto social positivo.
3. Almar como organización de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, cuya experiencia técnica y urbanística enriquece significativamente el proceso de análisis de inversiones. Almar aporta un profundo conocimiento técnico para evaluar la viabilidad de los proyectos. La experiencia de Almar respalda las decisiones de inversión. A través de análisis técnicos sólidos, nos ayuda a tomar decisiones informadas y estratégicas.

Con el objetivo de incrementar la rentabilidad del accionista y de obtener rentabilidades superiores a las inicialmente marcadas, la Sociedad podría contemplar un apalancamiento controlado (LTV del 30%).

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, *tuTECHÔ* encargó a CBRE una

valoración independiente de las acciones de *tuTECHÔ* a 31 de julio de 2023. Una copia del mencionado informe de valoración, emitido con fecha 27 de marzo de 2024, se encuentra adjunta como **Anexo VI** del presente Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

Para la emisión de esta valoración, CBRE se ha basado, principalmente, en:

- i) Informe de valoración realizado por Gloval con fecha 30 de Octubre de 2023 sobre los activos propiedad de *tuTECHÔ* a fecha 31 de julio de 2023 bajo los estándares de valoración RICS (se adjunta en el **Anexo IV** del presente Documento Informativo),
- ii) Las Cuentas Anuales 2023 de *tuTECHÔ* correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de julio de 2023, junto al respectivo informe de auditoría emitido por EY el 5 de diciembre de 2023, y
- iii) Otra información societaria y financiera, tal y como se detalla en la página 10 del informe de valoración que se adjunta en el **Anexo VII**

Metodología

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, CBRE considera que la mejor metodología de valoración societaria es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

a.) Informe de valoración con fecha 30 de octubre de 2023 de los activos inmobiliarios propiedad de *tuTECHÔ* a 31 de julio de 2023

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 30 de octubre de 2023 por Gloval, según informe de fecha de 30 de octubre de 2023. CBRE utiliza esta valoración en su cálculo del valor de mercado de las acciones de la Sociedad, pero no asume ninguna responsabilidad sobre ella (ver el referido informe de Gloval en el **Anexo IV** para un mejor entendimiento del trabajo realizado, alcance y limitaciones).

El método empleado en el informe es el de capitalización. Este método de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este método, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí. Para la valoración de los activos se ha utilizado una Tasa de Descuento entre 7,50% - 9,00% y un Exit Yield entre 5,50% - 7,50%.

Es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de proyección de flujos de caja (10 años). Este método se utiliza habitualmente en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento. Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas

subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, según estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, gastos repercutidos y no repercutidos, así como, el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo. El modelo asume la renta actual durante el periodo de contrato y prórrogas obligatorias y a partir de su liberación, la renta objetivo corregida por el % de ocupación, considerándose una ocupación media estructural en función de las características del entorno. Al tratarse de una SOCIMI no procede aplicación de impuesto de sociedades. Una vez determinado el EBITDA anual (ingresos – gastos operativos) se descuentan las inversiones en activos fijo (CAPEX) recurrentes.

A 30 de octubre de 2023, según el informe elaborado por Gloval, el cálculo del valor razonable de las inversiones para la obtención de las plusvalías/minusvalías es el siguiente:

Ciudad	Distrito	Nº Inmuebles	M2	GAV
Madrid	Villaverde	48	3.371	6.107.046
Madrid	Vallecas	4	264	571.971
Madrid	Carabanchel	7	568	1.158.334
Madrid	Parla	11	766	1.321.107
Madrid	Leganés	8	506	1.167.917
Madrid	Alcalá de Henares	3	219	374.348
Madrid	San Blas	1	74	163.455
Madrid	Alcobendas	1	74	250.281
Subtotal Madrid		83	5.842	11.114.459
Sevilla	Rochelambert	7	567	695.734
Sevilla	La Oliva	4	284	323.241
Sevilla	La Paz	2	198	205.306
Sevilla	Pinomontano	1	78	98.890
Sevilla	Villegas	2	125	174.654
Sevilla	Macarena	1	58	74.478
Subtotal Sevilla		17	1310	1.572.304
Almería	Níjar	11	1.711	1.010.653
Subtotal Almería		11	1711	1.010.653
Zaragoza	Zaragoza	3	169	252.377
Subtotal Zaragoza		3	169	252.377
Total		114	9.032	13.949.792

Conclusión a la valoración de los activos:

Como resultado del análisis realizado y a juicio profesional de Gloval, el Valor de Mercado a 30 de octubre de 2023 de la cartera de activos inmobiliarios propiedad de tuTECHÓ, a 31 de julio de 2023, asciende a 13.950 miles de euros.

b.) Ajuste por plusvalías latentes

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal a 31 de julio de 2023.

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, Gloval ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
V. razonable Inv. Inmobiliarias	13.404	13.950	14.541
V. contable Inv. Inmobiliarias	13.207	13.207	13.207
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	197	743	1.335

c.) Ajuste por costes de estructura

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en base al volumen de inversión, de 120 miles de euros anuales. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>	-1.112	-1.090	-1.068

CBRE concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de julio de 2023, siendo su punto central un valor de 16.100 miles de euros:

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable 31.07.23	16.453	16.453	16.453
V. razonable Inv. Inmobiliarias	13.404	13.950	14.541
V. contable Inv. Inmobiliarias	13.207	13.207	13.207
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	197	743	1.335
- Ajustes por costes de estructura	-1.112	-1.090	-1.068
Valor de los Fondos Propios	15.538	16.107	16.720
Valor de los Fondos Propios redondeado	15.500	16.100	16.700

Hechos posteriores al 31 de julio de 2023:

Con fecha 11 de diciembre de 2023, se han elevado a público dos ampliaciones de capital por importes de 910.000 euros (no dineraria) y 11.008.000 euros (dineraria), por lo que el capital de 16.478.500 euros a 31 de julio de 2023 se ha visto incrementado en 11.918.000 euros hasta los 28.396.500 euros.

Entre los meses de agosto y noviembre de 2023, la Sociedad ha adquirido 25 inmuebles con un valor neto contable a 30 de noviembre de 2023 de 3.979 miles de euros y un valor de mercado de 4.095 miles de euros (según tasación realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A.) por lo que la plusvalía a fecha de este informe no registrada en la valoración ascendería a 116 miles de euros.

Entre los meses de diciembre de 2023 y febrero de 2024, la Sociedad ha adquirido 47 inmuebles con un valor neto contable a 29 de febrero de 2024 de 6.353 miles de euros y un valor de mercado de 7.147 miles de euros (según tasación realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A.) por lo que la plusvalía a fecha de este informe no registrada en la valoración ascendería a 794 miles de euros.

Teniendo en cuenta los hechos posteriores al 31 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha realizado los siguientes ajustes al valor del patrimonio neto obtenido por CBRE para determinar el valor de referencia para cada una de las acciones de la Sociedad:

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Valor de los Fondos Propios	15.538	16.107	16.720
Ajuste ampliación de capital	11.918	11.918	11.918
Valor de los Fondos Propios ajustados	27.456	28.025	28.638
Nº de acciones	28.397	28.397	28.397
€/acción	0,97	0,99	1,01

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2023 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de *tuTECHÔ* celebrado el 18 de abril de 2024 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones 28.396.500 de la Sociedad en circulación en 1,01 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 28.680.465 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

tuTECHÔ es una SOCIMI de inversión de impacto que persigue abordar el problema del sinhogarismo en España proporcionando una solución empresarial e inmobiliaria sostenible y con alto impacto social.

El origen de la inversión de impacto nace de la búsqueda del cambio y de dar respuesta a problemas sociales y medioambientales actuales al mismo tiempo que se realiza una inversión. El inversor está altamente comprometido en generar un cambio positivo en la sociedad a través de su capital y esfuerzos

y por ello, acepta niveles inferiores de rentabilidad, ajustada al riesgo, para maximizar el retorno social de *tuTECHÔ*.

tuTECHÔ como SOCIMI social, es un lugar de encuentro entre profesionales, inversores de impacto, administraciones y entidades del Tercer Sector con un mismo objetivo: todos juntos trabajando de la mano, adquiriendo viviendas, renovándolas, alquilándolas a las entidades sociales y creando hogares para que puedan alojar a las personas en situación de mayor vulnerabilidad, favoreciendo en último término su integración social y comunitaria, así como la mejora de su salud y bienestar.

tuTECHÔ es un ejemplo de cómo puede funcionar la colaboración público-privada: Administraciones-Entidades Sociales-Empresas y Particulares. *tuTECHÔ* es un proyecto multipartícipe y eso le hace más fuerte. Nace del deseo de muchos de acabar con el sinhogarismo en nuestro país, de querer ayudar a la capa social más olvidada, los que más sufren y que no tiene un hogar. Con estas personas en el centro, la Sociedad ha conseguido que se sumen: 1) los inversores de impacto que aportan capital para poder comprar viviendas; 2) las entidades sociales que pagan el alquiler y convierten estos pisos en hogares, para desde ahí acompañar a estas personas en su camino de inserción hacia la independencia; 3) las administraciones financian a las entidades sociales para pagar el alquiler y 4) las empresas del sector que aportan sus servicios profesionales desde su responsabilidad social corporativa y trayendo la excelencia en la gestión.

Las empresas comprometidas en *tuTECHÔ*, colaboradores y equipos trabajan buscando la máxima rentabilidad económica posible que permita ampliar el impacto social del proyecto que es el objetivo primordial. Se consigue gracias a que *tuTECHÔ* nace desde el esfuerzo de todos, lo que a su vez es una de sus grandes ventajas competitivas.

El compromiso de *tuTECHÔ* es mantener altos estándares de calidad en cada etapa del proceso de captación y gestión de las viviendas, asegurando así que los inversores confíen en la labor que realizamos y vean el potencial de impacto social y retorno financiero que *tuTECHÔ* ofrece como empresa.

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

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

Entre las ventajas competitivas de la Sociedad se encuentran, en primer lugar, el proceso de selección de activos, caracterizado por su seriedad y profesionalidad y por contar con la colaboración de empresas líderes del sector con probada experiencia y gran reputación. En segundo lugar, una vez aprobada la adquisición de un inmueble, es destacable la capacidad financiera para cerrar la adquisición de este con recursos propios, sin necesidad de apalancamiento previo hasta la fecha del presente Documento Informativo.

En consonancia con nuestro enfoque estratégico, para la selección de activos realizamos un análisis profundo de las zonas solicitadas por las entidades sociales. Evaluamos la viabilidad y sostenibilidad de cada zona en función de los criterios establecidos por *tuTECHÔ* y las necesidades de las entidades sociales.

Nuestro compromiso es garantizar que cada inversión sea cuidadosamente evaluada en función de su potencial impacto social y rentabilidad financiera. La experiencia y know-how de todas las empresas que se han sumado desde su RSC y la del equipo propio permiten a la Sociedad encontrar un flujo importante de buenas oportunidades que son cuidadosamente analizadas para invertir el capital de forma diversificada en activos que funcionen de manera estable y recurrente para generar retornos adecuados para los inversores a través del alquiler residencial a las entidades sociales y, eventualmente, a través de desinversiones puntuales.

Este análisis y ejecución nos brinda también una comprensión sólida de los precios de mercado en cada zona y nos permite tomar decisiones informadas sobre la viabilidad financiera de las inversiones. Integrando estos datos en nuestra estrategia, nos aseguramos de que nuestras inversiones sean tanto socialmente responsables como económicamente sólidas. Además, monitorizamos constantemente la cantidad de viviendas en cada barrio, diversificación geográfica y rendimiento financiero. Esto asegura que nuestra estrategia de inversión se ajuste a las condiciones cambiantes del mercado y nos permite maximizar tanto el impacto social como el retorno financiero de nuestras inversiones.

Otra de las ventajas de *tuTECHÔ* es que es una iniciativa inmobiliaria muy novedosa en la que son pioneros y donde aún no hay muchos jugadores. Parte del éxito es la capacidad de analizar la evolución del negocio desde dos perspectivas intrínsecamente relacionadas: el impacto social y la evolución económica de los activos:

- a) **IMPACTO SOCIAL:** Como se ha dicho previamente, *tuTECHÔ* nace para solucionar un problema social: facilitarles viviendas a las entidades sociales para que alojen y acompañen a las personas más vulnerables de nuestra sociedad. El 100% de los residentes de las viviendas de *tuTECHÔ* tienen un acompañamiento por parte de la entidad social que hace caminen hacia su recuperación en tres ámbitos: 1) salud y bienestar, 2) integración social y comunitaria y 3) integración económica (formación y laboral). El 100% de las viviendas son compradas bajo las necesidades y capacidades de las entidades sociales. *tuTECHÔ* tiene estrecha relación con las entidades sociales y alquilan de forma diversificada a más de 50 entidades, tratando siempre de amplificar el impacto social ofreciendo alquileres asequibles y muchas facilidades.

Adicionalmente a esto, la Sociedad también tiene como objetivo desarrollar una estrategia sostenible y respetuosa con el medio ambiente que le haga ser más competitivo y atractivo, tanto para inversores como el resto de los partícipes del mismo. Para ello, se aplica el concepto “Recycle 2 rent” explicado anteriormente. Se trata de adquirir viviendas existentes, evitando en la medida de lo posible la

construcción de obra nueva, y se renuevan modernizando las instalaciones y mejorando su eficiencia energética. Con esta estrategia cumplimos un doble objetivo: recuperar viviendas para el mercado inmobiliario social, y recuperar personas a la sociedad. Estos activos están próximos a las redes de transporte público, lo que a su vez facilita minimizar las emisiones de CO2. Además, en las renovaciones de los pisos se trabaja con empresas de reinserción.

El impacto se mide y se comparte con todos los inversores periódicamente lo que es otra ventaja competitiva porque ayuda a tener una base de inversores muy estables y comprometidos con el proyecto.

b) RENTABILIDAD ECONÓMICA:

La estrategia de inversión y el modo de operar con las entidades sociales ayuda a su vez a mejorar las perspectivas económicas de la Sociedad. Cabe destacar dos factores importantes: a) el período de alquiler de los inmuebles, desde que se compra hasta que se alquilan, es de solo un mes aproximadamente; y b) la morosidad más baja que el mercado. Dada la cercanía a los inquilinos (las entidades sociales) y dado que las viviendas suelen adquirirse teniendo en cuenta las necesidades del futuro inquilino, la ocupación de la cartera debería ser cercana al 100% una vez se haya pasado la etapa de inversión de la misma.

La Sociedad está dispuesta a renunciar a cierta rentabilidad económica por la rentabilidad social. Dicho esto, existen palancas en el modelo de negocio que ayudan a optimizar la rentabilidad final y que la hace muy atractiva. Estas son sus principales fortalezas y ventajas:

- Cartera bien seleccionada y diversificada, fáciles de liquidar en caso de necesidad de rotación. Los gestores ponen especial foco en el precio de adquisición, intentando comprar con descuento frente a mercado.
- Arrendamientos a largo plazo y arrendatarios fiables: la sociedad tiene ratios de morosidad más bajo que el mercado y una ocupación más alta gracias a su proximidad con las entidades sociales. A fecha del presente Documento Informativo, la morosidad es del 0% y la ocupación del 100% (sin tener en cuenta aquellos activos recientemente adquiridos que se encuentran en periodo de adecuación, para lo que se tarda aproximadamente 2 meses). Alta ocupación y bajo riesgo de morosidad derivado de la alta demanda y de la capacidad de pago de nuestros inquilinos. Entidades sociales, en general con muchos años de experiencia y que cuentan con una financiación sólida. El riesgo de morosidad e impago es bajo debido a que la mayoría de ellas reciben fondos públicos (locales, estatales y europeos) para costear el pago de las rentas de sus distintos programas de atención a personas en situación de extrema vulnerabilidad. Las entidades sociales de menor tamaño tienen acceso a una financiación privada sólida y algunas de ellas cuentan con apoyo desde la Fundación *tuTECHÔ* para apoyar programas de vivienda y atención a sus usuarios. Además, la necesidad en el mercado de viviendas con alquileres asequibles como el de la cartera es enorme, por lo que en caso de que un inquilino deje su alquiler, el período para realquilar será muy corto. La Sociedad tiene por objeto crear una cartera diversificada a nivel de inquilinos, con el objetivo de que ninguno de los mismos tenga un peso superior al 25% del total de rentas percibidas por la Sociedad. En la actualidad cuenta con más de 50 entidades sociales arrendatarias.
- Los gastos de estructura son muy bajos pese a contar con un equipo de inversión altamente experimentado, compuesto por un equipo propio y la colaboración de empresas líderes del sector

con reconocido prestigio que están altamente comprometidas para aportar todo su conocimiento y experiencia.

- Alta visibilidad y previsibilidad de los flujos de efectivo, lo que proporciona un elevado componente de estabilidad y posibilidad de dar un dividendo atractivo.
- El mantenimiento de un nivel adecuado de endeudamiento. En términos de financiación, la sociedad seguirá una estrategia conservadora para evitar el apalancamiento excesivo. Por ello, la Sociedad tendrá como objetivo no superar un ratio de LTV del 30%. Dependiendo del ciclo del tipo interés, se evaluará la combinación de financiación a tipo fijo y variable, pero se mantendrá en el lado conservador para evitar impactos negativos de una potencial subida de tipos de interés.
- La Sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas para acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad. Inversores de impacto que su compromiso les hace ser inversores a largo plazo y estables.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo, *tuTECHÔ* no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tiene filiales ni depende de ningún holding.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

tuTECHÔ no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 403 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (periodo de 5 meses).

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera escasamente diversificada ya que se centra en activos residenciales (100% en cartera a fecha del presente Documento Informativo y del GAV).

En cuanto a diversificación geográfica, los activos de *tuTECHÔ* a fecha del presente Documento Informativo, se encuentran en su mayoría en la Comunidad Autónoma de Madrid (136 inmuebles 75% del GAV), seguido de la ciudad de Sevilla (27 inmuebles 10% del GAV), en Barcelona (12 inmuebles, 5% del GAV), en Almería (11 inmuebles, 4% del GAV), en Zaragoza (8 inmuebles, 3% del GAV), en Córdoba (6 inmuebles, 2% del GAV), en Alicante (1 inmueble 1% del GAV), en Murcia (1 inmueble 0% del GAV) y en Valladolid (1 inmueble 0% del GAV).

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, *tuTECHÔ* cuenta a 31 de diciembre de 2023 con un total de 50 arrendatarios. El arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es ONG Rescate Internacional con un 15,7% sobre el total de ingresos. En la siguiente

tabla se puede ver el desglose de los clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2023.

Arrendatario	Ingresos 31.12.23 (€)	Ingresos 31.12.23 (%)
Arrendatario 1	63.210	15,7%
Arrendatario 2	32.922	8,2%
Arrendatario 3	23.238	5,8%
Arrendatario 4	17.254	4,3%
Arrendatario 5	14.887	3,7%
Arrendatarios restantes (45)	251.816	62,4%
Total	403.327	100,0%

Los principales arrendatarios, por orden alfabético, son: Apostólicas del Corazón de Jesús Comunidad de Obras Sociales, Asociación Cobijo Cubano, Nuevo Hogar Betania, ONG Rescate Internacional y Provivienda.

Conforme la información desglosada, el 37,7% de los ingresos tiene su origen en los 5 principales arrendatarios, que suponen unos ingresos de 151.511 euros.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, *tuTECHÔ* cuenta con 91 proveedores. A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023:

Proveedor	Gastos 31.12.23 (€)	Gastos 31.12.23 (%)
Proveedor 1	34.329	18,7%
Proveedor 2	32.948	17,9%
Proveedor 3	15.651	8,5%
Proveedor 4	14.790	8,1%
Proveedor 5	10.564	5,8%
Proveedores restantes (73)	75.278	41,0%
Total	183.560	100,0%

Los principales proveedores, por orden alfabético, son: Alquiler Seguro, S.A.U., BDO Audiberia Abogados y Asesores Tributarios, Comunidades de Propietarios, General Contratas y Energías, S.L.U. y Gloval Valuation S.A.U.

Conforme la información desglosada, el 59,0% de los gastos tienen su origen en 5 proveedores, que llevan asociado un gasto de 108.282 euros.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera individual auditada de *tuTECHÔ* incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las Cuentas Anuales individuales de *tuTECHÔ* correspondientes al ejercicio de 7 meses finalizado el 31 de julio de 2022 y al ejercicio de 12 meses finalizado a 31 de julio de 2023 auditados por EY preparados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (“PGC”) aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021 el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación

Las cuentas anuales individuales auditadas de *tuTECHÔ*, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de julio de 2022; se incorporan en el *Anexo III* del presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales auditadas de *tuTECHÔ*, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de julio de 2023; se incorporan en el *Anexo II* del presente Documento Informativo.

La información no es comparativa dado que el ejercicio social 2023 lo constituyen 12 meses y el ejercicio 2022 solamente 7 meses. El periodo comparativo incluido en las cuentas anuales 2023 correspondiente al periodo de 7 meses terminado el 31 de julio de 2022, ha sido auditado por EY.

Información financiera individual auditada del ejercicio finalizado a 31 de julio de 2023 (12 meses) y 31 de julio de 2022 (7 meses):

a) Balance de situación

ACTIVO

<i>Importes expresados en EUROS</i>	31.07.23	31.07.22
ACTIVO NO CORRIENTE	13.309.846,89	367.818,79
Inmovilizado material	40.293,39	299,62
Inversiones inmobiliarias	13.206.533,58	367.519,17
Terrenos	8.445.073,28	279.167,56
Construcciones	4.761.460,30	88.351,61
Inversiones financieras a largo plazo	63.019,92	0,00
Otros activos financieros	63.019,92	0,00
ACTIVO CORRIENTE	3.222.038,03	453.665,90
Existencias	75.200,00	15.200,00
Anticipos a proveedores	75.200,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.836,03	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.918,18	0,00
Deudores varios	1.592,39	0,00
Otros créditos con las administraciones públicas	14.325,46	0,00
Periodificaciones a corto plazo	8.047,41	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	3.119.954,59	438.465,90
Bancos	3.119.954,59	438.465,90
TOTAL ACTIVO	16.531.884,92	821.484,69

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias:

La totalidad de las inversiones inmobiliarias corresponden a viviendas urbanas cedidas en arrendamiento.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (31 de julio de 2023 y 31 de julio de 2022):

<i>Importes expresados en EUROS</i>	31.07.23	31.07.22
PATRIMONIO NETO	16.453.288,83	(17.316,96)
Fondos Propios	16.453.288,83	(17.316,96)
Capital	16.478.500,00	3.000,00
Capital Estructurado	16.478.500,00	3.000,00
Reservas	(401,20)	(401,20)
Otras Reservas	(401,20)	(401,20)
Otras aportaciones de socios	16.131,40	16.131,40
Resultado del ejercicio	(4.894,21)	(15.898,98)
Resultado de ejercicios anteriores	(36.047,16)	(20.148,18)
PASIVO NO CORRIENTE	63.075,00	0,00
Deudas a largo plazo	63.075,00	0,00
Otras deudas a largo plazo	63.075,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	15.521,09	838.801,65
Deudas a corto plazo	170,98	835.578,59
Otras deudas a corto plazo	170,98	835.578,59
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.036,46	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.313,65	3.223,06
Acreedores varios	891,29	3.223,06
Otras deudas con las Admin. Públicas	11.422,36	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	16.531.884,92	821.484,69

Capital Social:

A 31 de julio de 2023, estaba representado por 16.478.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas son de la misma clase y otorgan los mismos derechos políticos y económicos. A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de *tuTECHÔ* está totalmente suscrito y desembolsado.

Desde su constitución, la Sociedad ha llevado a cabo varias ampliaciones de capital. Para más detalle, ver el detalle del apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

Deudas a largo plazo:

A 31 de julio de 2023 ascendían a 63.075 euros, correspondientes a las fianzas legales entregadas por los arrendadores en virtud de los contratos de arrendamientos.

b) Cuenta de resultados (31 de julio de 2023 (12 meses) y 31 de julio de 2022 (7 meses):

	31.07.2023	31.07.2022
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
Importe neto de la cifra de negocios	251.919,31	-
Aprovisionamientos	(16.221,33)	-
Gastos de personal	(49.741,87)	-
Otros gastos de explotación	(155.717,88)	(15.670,33)
Amort. del inmovilizado	(35.132,44)	(228,65)
Resultado de explotación	(4.894,21)	(15.898,98)
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de impuestos	(4.894,21)	(15.898,98)
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado del ejercicio	(4.894,21)	(15.898,98)

Importe neto de la cifra de negocios

Se corresponden con las rentas cobradas en 2023 en base a los contratos de alquiler firmados entre el 1 de agosto de 2022 y el 31 de julio de 2023 sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de julio de 2023.

Otros gastos de explotación:

El importe comprendido dentro de la partida contable de “otros gastos de explotación” se compone principalmente de € 46 miles correspondientes a los gastos en asesores en el proceso de adquisición de los activos inmobiliarios (notaría, tasación, honorarios property manager, etc.), € 14 miles de abogados, € 38 miles de gastos de la propiedad (comunidad de vecinos, IBI, primas de seguros, derramas), € 16 miles de mantenimiento de los inmuebles. Los € 41 miles restantes, se componen de diversos conceptos como comisiones bancarias, adquisiciones de muebles, seguros de alquiler, bricolaje, etc.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales individuales de tuTECHÔ para el ejercicio de 7 meses finalizado el 31 de julio de 2022 (ver *Anexo III*) han sido reformuladas por el Consejo de Administración en fecha 11 de abril de 2024, y tal y como se indica en el apartado 2.2 del presente Documento Informativo, han sido auditadas por EY. El informe de auditoría emitido por EY no contiene salvedades para el ejercicio para el que se ha emitido.

Las cuentas anuales individuales de tuTECHÔ para el ejercicio 2023 (ver *Anexo II*) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 5 de diciembre de 2023, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la “Información fiscal” se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, los artículos 47 (*Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado*) y 48 (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*) de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen lo siguiente:

“ARTÍCULO 47.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

Las cuentas anuales de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio cumpliendo las disposiciones estatutarias y legales en defensa del capital social, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMIs (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs), en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.*
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de 3 años de mantenimiento de la inversión.*

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.*

El Consejo de Administración o la Junta General podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

Si la Junta General acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto, entre otros, en estos Estatutos Sociales, en la LSC y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el consejo de administración, con las limitaciones establecidas en la normativa aplicable.

La Junta General de accionistas, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un (1) año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción a su participación en el capital social.

ARTÍCULO 48- DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción a su respectiva participación el capital social, con cargo a los beneficios o reservas de libre disposición, una vez cubiertas las atenciones previstas en los estatutos sociales y la ley, determinando las sumas que juzgue oportuno para dotar los fondos de las distintas clases de reservas voluntarias que acuerde, cumpliendo las disposiciones legales (incluyendo, en su caso, 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 de conformidad con las reglas que se indican a continuación:

- a) Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables o libros de socios correspondientes en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el correspondiente acuerdo de distribución.*
- b) Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*
- c) Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos se incluye como Anexo a estos estatutos el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

d) Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

e) Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorio. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la Prestación Accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.”

Con la finalidad de adjuntar la documentación pertinente citada en los dos artículos anteriores de los estatutos sociales se incorpora al presente Documento Informativo, el Anexo de los Estatutos Sociales:

“ANEXO

Ejemplo de cálculo de la indemnización

A continuación, se incluye un ejemplo de cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, demostrándose cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:

a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

- *Dividendo: 100 Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$*
- *Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19*
- *Indemnización (“I”): 19*
- *Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 19*
- *Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0*
- *Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$*

b) *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:*

- *Dividendo: 100 Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$*
- *Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19*
- *Indemnización (“I”): $19 + (19 \times 0,1/1-0,1) = 21,1119$*
- *Base imponible del IS por la indemnización (“Bli”): 21,11”*

Asimismo, se hace constar que no se ha realizado ningún reparto de dividendos desde la constitución de la Sociedad.

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal de *tuTECHÔ* es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de *tuTECHÔ* correspondiente al ejercicio 2023 y 2022:

Principales métricas (€ miles)	31.07.23	31.07.22
Ingresos	252	-
EBITDA	30	16
LTV	0,023%	-

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos: total de ingresos realizados en el ejercicio (suma del importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación).

- EBITDA: resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.

€	31.07.23	31.07.22
Resultado de explotación	(4.894,21)	(15.898,98)
Amortización del inmovilizado	(35.132,44)	(228,65)
Deterioro por enajenación	0	0
EBITDA	30.238,23	(15.670,33)

- LTV (*Loan to Value*): porcentaje de la deuda financiera contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias e inmovilizado material, en conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales individuales de *tuTECHÓ* para el ejercicio de 2023.

€	31.07.23	31.07.22
Deudas con empresas del grupo	3.036,46	0,00
Inversiones inmobiliarias	13.206.533,58	367.519,17
LTV	0,023%	n.a.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2023, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe de auditoría sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente, EBITDA y LTV, no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2023. Las cifras indicadas a continuación no han sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

CUENTA DE RESULTADOS

Cifras no auditadas	31 diciembre 2023 (5 meses – no auditado)	31 diciembre 2022 (5 meses – no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	403.326,79	11.102,00
Gastos de Personal	(57.007,92)	(3.795,79)
Otros gastos de explotación	(183.559,56)	(41.161,38)
Dotación amortización	(49.470,00)	(2.792,90)
Resultado de explotación	113.289,31	(36.648,07)

Resultado financiero	8.685,75	0
Resultado antes de impuestos	121.975,06	(36.648,07)
Impuesto de Sociedades	0,00	0,00
Resultado neto consolidado	121.975,06	(36.648,07)

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad se financia con capital, porque no tiene deuda financiera. En cuanto a las ampliaciones de capital, con fecha 11 de diciembre de 2023, se han elevado a público dos ampliaciones de capital por importes de 910.000 euros (no dineraria) y 11.008.000 euros (dineraria), por lo que el capital social ha quedado fijado en 28.396.500 euros.

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

Ejercicio 2022 (desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de julio de 2022)

Durante el ejercicio 2022 tuvieron lugar las siguientes inversiones por parte de la Sociedad:

(i) Adquisición de 4 inmuebles en el distrito de Villaverde (Madrid) por un importe de 368 miles de euros.

Ejercicio 2023 (desde el 1 de agosto de 2022 hasta el 31 de julio de 2023)

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad llevó a cabo las siguientes inversiones:

(i) Adquisición de 78 inmuebles sitios en Madrid, en los distritos de Villaverde (43 inmuebles), Carabanchel (7 inmuebles), Parla (11 inmuebles), Leganés (8 inmuebles), Vallecas (4 inmuebles), Alcalá de Henares (3 inmuebles) Alcobendas (1) y San Blas (1 inmuebles), por un importe de 10.289 miles de euros. Adicionalmente, se han invertido 12 miles de euros en los activos adquiridos en 2022.

(ii) Adquisición de 17 inmuebles sitios en Sevilla, por un importe de 1.387 miles de euros.

(iii) Adquisición de 11 inmuebles sitios en Níjar (Almería), por un importe de 957 miles de euros.

(iv) Adquisición de 3 inmuebles en Zaragoza, por un importe de 227 miles de euros.

Ejercicio en curso (desde el 1 de agosto de 2023)

A fecha del presente Documento Informativo, han tenido lugar las siguientes inversiones:

- (i) Adquisición 53 inmuebles sitios en Madrid, por un importe de 9.125 miles de euros.
- (ii) Adquisición 12 inmuebles sitios en Barcelona, por un importe de 1.026 miles de euros.
- (iii) Adquisición 10 inmuebles sitios en Sevilla, por un importe de 999 miles de euros
- (iv) Adquisición 5 inmuebles sitios en Zaragoza, por un importe de 349 miles de euros
- (v) Adquisición de 9 inmuebles sitios en Córdoba (6), Valladolid (1), Murcia (1) y Alicante (1), por un importe de 985 miles de euros.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) **Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- b) **Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)"

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	€ miles	€ miles	€ miles
	31/07/2022 (*)	31/07/2023 (*)	31/12/2023(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	-	252	410
Fondos Propios	-17	16.453	28.371
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	n.a.	2,5	4,1
1% de los Fondos Propios	n.a.	164	283

(*) cifras auditadas.

(**) cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada.

Ejercicio 2022 (del 1 de enero de 2022 al 31 de julio de 2022)

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

Ejercicio 2023 (del 1 de agosto de 2022 al 31 de julio de 2023)

d) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

e) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

f) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

Ejercicio en curso (desde el 1 de agosto de 2023)

g) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

h) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Con fecha 15 de abril de 2024, la Sociedad ha adquirido a su Presidenta Blanca Hernandez 99.010 acciones propias por un importe de 100.000 euros, con el objetivo de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez.

i) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2020 de BME Growth, en relación con los requisitos de incorporación a BME Growth, se señala que las sociedades que en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2024 (desde el 1 de agosto de 2023 hasta el 31 de julio de 2024) y 2025 (desde el 1 de agosto de 2024 hasta el 31 de julio de 2025). La información financiera individual prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por el equipo gestor y aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha de 18 de abril de 2024:

(Euros)	2024	2025
Importe neto de la cifra de negocios	1.212.238	1.799.506
Gastos de personal	(166.632)	(187.501)
Otros gastos de explotación	(528.850)	(683.325)
Amortización del inmovilizado	(142.125)	(208.675)
Deterioros y plusvalías	6.313	0
Resultado de explotación	380.944	720.004
Ingresos financieros	132.689	55.765
Resultado financiero	132.689	55.765
Resultado antes de impuestos	513.633	775.769
Impuesto sobre beneficios	0	0
Resultado del ejercicio	513.633	775.769

Las hipótesis utilizadas en la realización de las proyecciones son:

- Ingresos:

Los ingresos provienen principalmente de arrendar los inmuebles a entidades sociales. En las proyecciones, la Dirección no asume ingresos por refacturación de los gastos anticipados por la sociedad, ya que el impacto en el beneficio es nulo.

Las proyecciones se han realizado por la Dirección, partiendo de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2023.

Las principales hipótesis de los ingresos de los dos siguientes años fiscales son:

- 2024: se estima la adquisición de 87 inmuebles. De ellos, 7 se incorporan como contribución en especie en la ampliación de capital de diciembre de 2023. A fecha del presente Documento Informativo se han adquirido todos los inmuebles proyectados.
- 2025: se estima la adquisición de 72 inmuebles. La Compañía estima que podrán adquirir una media de 6 inmuebles al mes.

Tras la ampliación de capital (diciembre 2023), la sociedad disponía de una tesorería de aproximadamente € 10 millones disponibles para invertir. A partir de diciembre de 2023, se asume un precio medio de adquisición de aproximadamente 125.000€ y una rentabilidad bruta sobre esa inversión de 6.5% (renta sobre inversión). La renta media de la cartera se mantiene en los 677€/mes. La Compañía asume que se requieren dos meses para alquilar el inmueble desde la fecha de compra. Los anteriores son datos similares a los obtenidos por la sociedad hasta la fecha y que creen realistas.

Las proyecciones de los dos próximos años asumen que la ocupación alcanzará el 100% y que la morosidad será nula. Ambos casos son realistas teniendo en cuenta la tipología de los arrendatarios (entidades sociales) y su misión (alquiler con descuento frente a mercado viviendas adquiridas prácticamente a la medida de las necesidades de los inquilinos).

El crecimiento de los ingresos se proyecta en el 2% anual.

- **GASTOS:**

Para las proyecciones de los gastos, la sociedad divide los gastos según su tipología:

- a) Gastos de propiedad: aquellos en los que están directamente asociados al número de inmuebles y la sociedad incurre independientemente de si se encuentran arrendados o no. Son gastos tales como la comunidad de vecinos, derramas, IBI, seguros, etc. En las proyecciones de los próximos años, se estiman en 14% de las rentas.
- b) Gastos de mantenimiento, derivados del uso de la vivienda y los gastos necesarios para alquilar el inmueble. Gastos de reparaciones o de gestión del alquiler. Se proyectan también como el 14% de las rentas.
- c) Gastos corporativos, donde se proyectan los gastos de personal necesarios para las dimensiones de la cartera, relacionados con la administración de la Sociedad, gestión y mantenimiento de los inmuebles, gastos de asesores tales como auditores y abogados, de tasación, etc. Los gastos corporativos proyectados suponen menos del 1,5% de la inversión inmobiliaria total.

- **OTROS INGRESOS Y GASTOS**

Se proyectan también los gastos de amortización, en función de la vida útil estimada de las construcciones y mobiliario, y los ingresos financieros derivados de la remuneración de la tesorería en el banco. Esta última se estima decreciente.

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016 el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación, que son , a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera individual histórica de la Sociedad del ejercicio 2023, presentados en el apartado 2.12.1 de este Documento Informativo. Estas previsiones no han sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada, ni de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión son los siguientes:

- Las condiciones de adquisición de los inmuebles, esencialmente fecha en la que se estima que se van a producir.

- Los contratos de arrendamiento firmados con las entidades sociales y la previsión de rentas futuras estimadas en base a los activos que se esperan adquirir durante el ejercicio 2024 y 2025

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y que están completamente fuera de su influencia son los siguientes:

- La evolución de la economía en España y concretamente en Madrid.
- Los cambios regulatorios que afecten al sector inmobiliario en España y en particular a la Comunidad de Madrid.
- La evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC) en España en los años 2024 y 2025.

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- Nivel de ocupación
- Riesgos por cambios regulatorios
- Riesgo de no cumplimiento con el plan de adquisición de inmuebles

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información expuesta en el presente Documento antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 30 de enero de 2024 ha aprobado las anteriores previsiones o estimaciones por unanimidad para los años 2024 y 2025, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de revisión por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 32 al 40 de los estatutos sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

Conforme al artículo 32 de los estatutos sociales de la Sociedad, la Sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración.

(ii) Composición

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por cinco (5) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
María Blanca Hernández Rodríguez	Presidenta del Consejo de Administración	24/07/2023	Ejecutivo
Mónica Yolanda Garay Irizar	Consejera	24/07/2023	Dominical
Alejandro Manuel de León Moreno	Consejero	24/07/2023	Dominical
Pedro José Cabrera Cabrera	Consejero	24/07/2023	Independiente
Iván Martín Aranguez	Consejero	04/03/2024	Dominical

Asimismo, la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración es Dña. María Alejandra Morales Gómez, nombrada el 24 de julio de 2023.

(i) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 34 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

(ii) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría de absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión. En caso de empate en las votaciones el voto personal del Presidente no será dirimente.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

- **Dña María Blanca Hernández Rodríguez**, ostenta el cargo de Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad. Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla y Licenciatura en Humanidades por la Universidad Europea de Madrid. Máster en Finanzas en CUNEF, con 25 años de experiencia en el sector financiero. Fundadora y CEO de Magallanes Value Investors. Fundadora y presidenta de Techo Hogar SOCIMI. En la actualidad es consejera de Ebro Foods y de PharmaMar. Amplia experiencia en el tercer sector. Presidenta de Fundación Ebro Foods desde 2006. En la actualidad es patrona de Fundación Capacis, Proyecto Hombre de Sevilla y Centro de Orientación Familiar Virgen de los Reyes. Pertenece al Consejo asesor de la Fundación Balía y Fundación Exit.
- **D. Alejandro Manuel de León Moreno** que ostenta el cargo de consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad, es licenciado en Empresariales por CUNEF entre 1999 y 2004. Su trayectoria profesional incluye roles en instituciones financieras de renombre como JP Morgan en Ginebra (2005-2007) y Morgan Stanley (2007-2009). En 2009, fundó Bluemove Carsharing, marcando su entrada en el emprendimiento, vendida a Europcar en 2015. En 2015, materializó su visión al fundar Ánima Ventures, entre ellas Microwd, TuuuLibrería, ADA Impacto y tuTECHÔ.

Su búsqueda constante de conocimiento se refleja en su formación académica: completó un MBA en Brown University y obtuvo un Máster en Administración de Empresas en el IE. Además, perfeccionó sus habilidades como Full Stack Developer en Nuclio Digital School y tiene un máster en Filosofía teórica y práctica por la UNED.
- **Dña Mónica Garay Irizar** que ostenta el cargo de Consejera en el Consejo de Administración, es ingeniera industrial por la Universidad Politécnica de Madrid y tiene un MBA por el IESE (Universidad de Navarra).

Dña Mónica Garay Irizar ostenta el cargo de Managing Partner en AZORA y actualmente ocupa la posición de COO del Grupo. Desde su incorporación a AZORA, Mónica desarrollo la plataforma de energías renovables, gestionó el negocio de residencias de estudiantes (con

c. 9.000 camas) y participó dentro del equipo de Hospitality en el desarrollo del negocio de alojamiento alternativo.

Antes de incorporarse a AZORA en 2010, Mónica trabajó durante 21 años en el sector financiero. Desde 2003 hasta 2010, fue Directora General y Consejera Delegada de UBS España. Anteriormente, trabajó durante 14 años en el Grupo Santander, donde fue responsable de Wealth Management, Banca Corporativa y Credit Risk Officer.

- **D. Pedro José Cabrera** que ostenta el cargo de consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad, es doctor en Sociología por la Universidad Autónoma de Madrid.

Asimismo, en la actualidad, es director de la Escuela Universitaria de Trabajo Social de la Universidad Pontificia Comillas. Entre 1996 y 2001 fue profesor Propio Ordinario (Catedrático) de la Facultad de Ciencias Humanas y Sociales, Departamento de Sociología y Trabajo Social. Ha sido durante muchos años profesor de Sociología, Estructura Social, Exclusión Social, y Técnicas de Investigación. Es especialista en temas de exclusión y marginación social, y ha realizado varios estudios en torno a la situación de las personas sin hogar, las migraciones y la situación penitenciaria, así como publicado varios libros abordando esta temática.

Entre 1999 y 2008 fue Corresponsal en España y actualmente forma parte como Asesor del European Observatory on Homelessness, financiado por la Unión Europea y auspiciado por FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri <<http://www.feantsa.org>>). Ha realizado investigaciones para diversos departamentos de la administración pública, y para entidades sociales y empresariales, tanto nacionales como internacionales. Es miembro del consejo de redacción de la revista Documentación Social, del Consejo asesor del European Journal of Homelessness, del Comité científico de de la Revista Español del Tercer Sector. Igualmente colabora con diversas asociaciones y colectivos en proyectos de trabajo social con grupos excluidos

- **D. Iván Martín Arangué**, que ostenta el cargo de Consejero de la Sociedad, es Presidente y socio fundador de Magallanes Value Investors con una dilatada trayectoria de 25 años en mercados financieros, antes de cofundar Magallanes desempeñó cargos de responsabilidad en Santander AM SGIIC, Aviva Gestión SGIIC y Sabadell Gestión SGIIC como gestor de fondos y responsable de inversiones en renta variable, con resultados que han doblado a los índices en términos anualizados.

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid y Máster en Análisis Financiero por la misma universidad. Ha completado estudios en value investing en la Universidad de Nebraska en Omaha, EE. UU. Posee la certificación Chartered Financial Analyst (CFA).

Ha recibido diferentes reconocimientos a lo largo de su carrera profesional, entre otros cabe destacar, el Premio a la Excelencia Profesional por el Consejo Social de la Universidad Carlos III, Premio al mejor gestor de bolsa europea y el Premio al mejor gestor de bolsa Ibérica, ambos según Citywire. Igualmente, Magallanes Value Investors ha recibido el premio a la mejor Gestora Global en los Morningstar Awards for Investing Excellence.

Dentro de su labor divulgativa y académica ha participado como ponente en numerosos eventos, como la Morningstar Investment Conference en Madrid, las conferencias Value Investor de Omaha y Londres, los foros Valuespaña e Iberian Value en Madrid, el seminario internacional de Value Investing de Trani, o la Sohn Investment Conference de Londres. También ha impartido clases de valoración y mercados financieros en cursos de Masters de las Universidades Carlos III de Madrid y Pompeu Fabra de Barcelona, entre otros centros.

- **Dña. María Alejandra Morales Gómez**, que ostenta el cargo de Secretaria no consejera de la Sociedad es licenciada en Derecho, con la especialidad jurídico-empresarial, y diplomada en Ciencias Empresariales, por la Universidad San Pablo CEU (Madrid). Opositó a Notarías desde septiembre de 2002 a 2007. En 2002, obtuvo el premio al mejor expediente universitario por la Real Maestranza de Caballería de Ronda.

Dña María Alejandra Morales Gómez cuenta con más de 15 años de experiencia, asesorando a clientes nacionales e internacionales en diferentes sectores y está especializada en Derecho Societario, Mercantil e Inmobiliario. Comenzó su carrera profesional en BDO Abogados y Asesores Tributarios, continuó en el Departamento Jurídico de la promotora Grupo Lar, posteriormente, con Grupo Lar como su principal cliente, continuó en Linares Barreda Abogados como Asociada Senior y, actualmente, es la Directora del Área Mercantil de Laurrauri&Martí Abogados.

Ha sido designada Best Lawyer 2024 en la especialidad de Family Business Law.

Equipo directivo

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria personal del Equipo Directivo que no forma parte del Consejo de Administración:

- **Dña. Rocío del Mar Álvarez** es Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid y con especialización en Comercio Exterior por la Cámara de Comercio de Madrid e IFEMA.

Su trayectoria profesional arranca en 2009 como analista en la Oficina Comercial de la Embajada de España en Bangkok (Tailandia) para proseguir como National Account Manager en PepsiCo. Con un perfil autónomo inicia y gestiona varios proyectos empresariales destacando el establecimiento de la oficina de la consultora de Recursos Humanos Psicotec en Bogotá (Colombia). Actualmente es la Directora General de *tuTECHÔ* desde el nacimiento de la organización en 2022.

- **D. Javier Pinedo Zorrilla** es ingeniero de telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y cursando la licenciatura de Administración y Dirección de Empresas en la UNED. Acreditado como CFA.

Desde el año 2019 es analista de inversiones en Torreal. Previamente, trabajó como analista financiero de renta variable en BNP Exane, BBVA y BPI. Empezó su carrera como consultor estratégico en Deloitte (2009). Es horizontal a su carrera sus voluntariados y

colaboraciones con distintas entidades sociales hasta que en 2023 se incorpora a *tuTECHÔ* como CFO de manera probono.

De los anteriormente indicados, mantienen a fecha del presente Documento Informativo un contrato laboral suscrito con *tuTECHÔ*: Rocío del Mar. En el caso de D. Javier Pinedo, los servicios como Director Financiero se prestan probono, por lo que no mantiene suscrito un contrato laboral con *tuTECHÔ* a fecha del presente Documento Informativo.

Además, de acuerdo con la Circular 1/2020, se declara que no existen datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como que tampoco han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

No existe relación familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración y los directivos indicados en el presente apartado.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 40 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los consejeros

"El carácter del cargo de los miembros del Consejo de Administración será gratuito."

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene establecidos, a favor de consejeros sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

A fecha del presente Documento Informativo, no existe personal considerado como Alta Dirección.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad de administradores y directivos con W.R. Berkley Europe AG con un límite máximo de cobertura de 2,5 millones de euros y vigencia hasta el 3 de marzo de 2025.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 8,4 % a fecha del presente Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Mónica Yolanda Garay Irizar	100.000	0,4%	0%	0,4%
Alejandro Manuel de León Moreno	677	0,0%	0,0%	0,0%
María Blanca Hernández Rodríguez	227.990	0,8%	3,7%	4,5%
Iván Martín Aranguéz	999.900	0%	3,5%	3,5%

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

No existen conflictos de intereses comunicados ni conocidos por lo que cuales se haya tenido que otorgar dispensa, conforme exige la Ley ni que supongan un riesgo para la Sociedad.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad dispone de seis (6) empleados, distribuidos en las siguientes categorías:

Categoría	Empleados
Directivo	1
Categoría	Empleados
Titulados o graduados superiores	2
Administrativos y otros	3
Total	6

La distribución por sexos de los empleados de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres
Directivo	0%	100%
Titulados o graduados superiores	0%	100%
Administrativos y otros	50%	50%
Total	20%	80%

La totalidad de empleados de tuTECHÔ ejercen sus funciones desde las oficinas localizadas en el domicilio de la Compañía en Madrid.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 99 accionistas con participación directa, así como un total de 99.010 acciones en autocartera. De esta manera, la Sociedad cumple con los requisitos de difusión accionarial de BME Growth. La estructura accionarial de la sociedad es la siguiente:

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

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 18 de abril de 2024 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (ver *Anexo VII* del presente Documento Informativo).

2.23. Factores de riesgo

El negocio y las actividades de *tuTECHÔ* están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de *tuTECHÔ*, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que *tuTECHÔ* podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de *tuTECHÔ* es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento Informativo. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de *tuTECHÔ*.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Riesgo de incumplimiento de las previsiones

Tal y como detalla en el apartado 2.17 del Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para el ejercicio 2024 y 2025. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las hipótesis sobre ingresos y gastos contempladas. Resaltar que existen una serie de factores de riesgos, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al incumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Riesgo reputacional en caso de que la inversión fuera contraria al objeto social de la compañía.

La exposición al riesgo de imagen y reputación podría ser consecuencia de actuaciones no éticas por parte de los órganos de gobierno, por conductas poco transparentes hacia clientes, administraciones públicas e inversores; por inexactitud en la información de negocio y financiera transmitida; por incumplimiento de la normativa de gobierno corporativo; o por factores externos que desacrediten o perjudiquen la imagen del sector inmobiliario.

Riesgos derivados de la gestión por parte de tuTECHÔ

Los activos inmobiliarios propiedad de tuTECHÔ, se encuentran gestionados internamente por el equipo gestor de tuTECHÔ. En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del equipo gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del equipo gestor, no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del equipo gestor para definir una estrategia de inversión acorde a la Política de Inversión de la Compañía (ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo) y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades sostenibles. En este sentido, no puede asegurarse que el equipo gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del equipo gestor (o de cualquier otro equipo gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia de los accionistas mayoritarios

Los intereses de los accionistas mayoritarios podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que los accionistas mayoritarios podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. Los accionistas con una participación superior al 5% son titulares conjuntamente del 58,6% del total del capital social de la Sociedad. La composición accionarial de la Sociedad se detalla en el apartado 1.7 del presente Documento Informativo.

Concentración de clientes

En el mes de diciembre de 2023, el 37,7% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2023 el número de clientes ascendía a 50.

Riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.

tuTECHÔ cuenta, a fecha del presente Documento Informativo, con 50 inquilinos. Podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que el grueso de los activos (136 activos, 75% del GAV) se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración del Emisor.

Riesgos asociados al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

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 y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera *tuTECHÔ* se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que *tuTECHÔ* compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de *tuTECHÔ*.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que *tuTECHÔ* quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a *tuTECHÔ* a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a tuTECHÔ bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales individuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

2.23.2 Riesgos ligados a las acciones

Riesgos ligados a la valoración para determinar el precio de referencia y la cartera inmobiliaria

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2023 emitido por y CBRE y otros hechos posteriores. CBRE, entre otra documentación, ha utilizado los informes de valoración de la cartera inmobiliaria realizados por Gloval y CBRE.

A la hora de valorar la cartera inmobiliaria, tanto Gloval como CBRE han asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. En futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas

por Gloval y CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de *tuTECHÔ*.

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo, tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 93 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 11.657.490 acciones, que representan un 41,1% del capital social de *tuTECHÔ* con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 11.774.065 euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000 euros en efectivo y 99.010 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 1,01 euros. Dichas acciones representan un 0,3% del capital social de *tuTECHÔ*.

Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

2.23.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados a cambios normativos que afectan al negocio de tuTECHÔ

La actividad de tuTECHÔ está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a tuTECHÔ a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Además, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales, encargadas de conceder tales autorizaciones.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 30 de julio de 2022 y con efectos desde 1 de julio de 2022, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 5 de agosto de 2022.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en “Activos Aptos” de acuerdo con

el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Asimismo, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del IS. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Riesgos vinculados a que el régimen de SOCIMIs puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

Riesgos vinculados a régimen fiscal especial de SOCIMIs requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y,

en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo, u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales

dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante a lo anterior, el artículo 48 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos ejercicios fiscales.

Riesgos vinculados a la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

El artículo 48 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los accionistas de la Sociedad a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas.

En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

Riesgos vinculados a la venta de activos

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas consolidadas del periodo impositivo de cada ejercicio (tomando el resultado consolidado de la Sociedad y sus filiales) tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (“**Test de Rentas**”).

En este cómputo, se excluyen los ingresos derivados de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles siempre que la transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años del activo transmitido. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas consolidadas del grupo, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas consolidadas del grupo (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del régimen SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha de 4 de marzo de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de *tuTECHÔ* está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 28.396.500 euros, representado por 28.396.500 acciones nominativas de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con 93 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 11.657.490 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 11.774 miles de euros, considerando el precio de referencia de 1,01 euros por acción acordado por el Consejo de Administración el 18 de abril de 2024.

El detalle accionarial de la Compañía se detalla en el apartado 2.20 del presente Documento Informativo.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructura de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- iii. Asistencia y voto en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnación de los acuerdos sociales.
- iv. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth

De conformidad con el artículo 1.6 de la Circular 1/2020 de BME Growth, los accionistas con participaciones significativas y los administradores se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 4 de marzo de 2024, acordó, por mayoría suficiente, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, los artículos 9, 11, 51 y 52, regulan la obligación de los accionistas de comunicar la suscripción de pactos parasociales, cambios de control de la Sociedad, las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación, respectivamente. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

“ARTÍCULO 9.- PACTOS PARASOCIALES

El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”

“ARTÍCULO 11.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable.

La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos.

La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones.

No obstante lo anterior, la persona, que siendo o no accionista de la Sociedad, que quiera adquirir una participación accionarial, sumadas a las que en su caso ya tuviera, superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

“ARTÍCULO 51.-COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME GROWTH.”

“ARTÍCULO 52.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

En el supuesto de que la Junta General de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.”

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en los artículos 21 a 31 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar los aspectos indicados a continuación:

- (i) Convocatoria de la Junta General de Accionistas (artículo 23)

“ARTÍCULO 23.- CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL.

Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Órgano de Administración mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.

La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad es www.tutecho.es.

Los accionistas que representen, al menos, el 3% del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o de una propuesta de acuerdo justificada, así como presentar propuestas de acuerdo fundamentadas sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de una Junta General de accionistas ya convocada. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria y las citadas propuestas de acuerdo fundamentadas en

los términos previstos por la Ley con 15 días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento es causa de impugnación de la junta. En ningún caso, podrá ejercitarse este derecho si se trata de una Junta General de accionistas extraordinaria.

De otra parte, los accionistas que representen al menos el 3% del capital social pueden, dentro de los 5 días siguientes a la publicación de la convocatoria, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad debe asegurar la difusión de estas propuestas de acuerdo, y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, mediante su publicación en la página web corporativa.

Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión

El Consejo de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares de, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.

Por lo que se refiere a la convocatoria de las Juntas Generales de accionistas por el Secretario judicial o el Registrador Mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.”

(ii) Asistencia y representación a la Junta General de Accionistas (artículos 27 y 28)

“ARTÍCULO 27.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el anuncio de convocatoria, y en su caso, en el Reglamento de la Junta General de accionistas.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las juntas generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la junta

El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente, pudiendo no obstante la Junta General revocar dicha autorización.

Los accionistas podrán ejercer su derecho de información en los términos previstos en la normativa aplicable. El Órgano de Administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos por la Ley, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.”

“ARTÍCULO 28.- VOTO Y OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA CON CARÁCTER PREVIO A LA JUNTA GENERAL

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto, con carácter previo a la Junta General, sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas, así como otorgar su representación, mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce o delega su derecho de voto y, en su caso, la seguridad de las comunicaciones electrónicas, el Órgano de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas.

El voto emitido y la representación otorgada por medios de comunicación a distancia solo serán válidos cuando se hayan recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido y la delegación, por no otorgada.

El Órgano de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. En particular, el Consejo de Administración podrá reducir el plazo de antelación establecido en el apartado anterior para la recepción por la Sociedad de los votos emitidos y las delegaciones otorgadas. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable para los supuestos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la junta.

El Presidente de la junta general está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la junta y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos, pudiendo delegar esta función en el Secretario.

La asistencia personal a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal, electrónica u otros medios de comunicación a distancia.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.”

(iii) Adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas (artículo 30)

“ARTÍCULO 30.- DELIBERACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.

Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente.

Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría superior.

Los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones se publicarán íntegros en la página web de la sociedad a la mayor brevedad posible y, en todo caso, dentro de los cinco (5) días siguientes a la finalización de la Junta General.”

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 15 de abril de 2024, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 99.010 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.000 euros a un precio de referencia de 1,01 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 15 de diciembre de 2022 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020 de BME Growth, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth:

- i. Glocal Valuation, S.A.U., con domicilio profesional en Avenida de Manoteras, 44 28050 Madrid, y CIF A28903920, ha emitido:

- a. Un informe con fecha 30 de octubre de 2023 de valoración de los activos propiedad de la Compañía a 31 de julio de 2023. Dicho informe se adjunta en el **Anexo IV** del presente Documento Informativo.
- ii. CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio profesional en Pº de la Castellana, 202 8ª 28046, Madrid, con CIF A85490217, ha emitido:
 - a. Un informe con fecha 17 de abril de 2024 de valoración de los activos propiedad de la Compañía a 30 de noviembre de 2023 y a 29 de febrero de 2024. Dicho informe se adjunta en el **Anexo V** del presente Documento Informativo.
 - b. Un informe con fecha con fecha 27 de marzo de 2024 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2023. Dicho informe de valoración se adjunta como **Anexo VII** del presente Documento.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en los apartados 5.1 y 5.2 del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a *tuTECHÔ* en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Larrauri&Martí Abogados, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth y ha elaborado la due diligence legal, societaria y de la cartera de activos de Techo Hogar SOCIMI, S.A. de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth.
- (ii) Ernst & Young Servicios Corporativo, S.L. ha participado como asesor financiero en la elaboración de la due diligence financiera, incluyendo el análisis de suficiencia de capital circulante en virtud del cual el Consejo de Administración de Techo Hogar SOCIMI, S.A. realiza su declaración al respecto (ver apartado 2.21).

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus curricula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE500047292022

Fecha: 12-08-2022

Hora: 12:59:42

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: ZZ015 - Presentación de recurso o solicitud

Procedimiento: ZZ01 - Procedimiento genérico de revisión

Asunto: REGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: B88268529

Nombre / Razón social: LUNATICS VENTURES SL

Datos del Representante

NIF: B83221333

Nombre / Razón social: CONTABILIDAD Y GESTION HABANA SL

Datos de contacto

Teléfono: 913196804

Correo electrónico: info@contagesha.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	LM_20220804_Certificacio?n AU opcio?n re?gimen SOCIMI_TECHO HOGAR SOCIMI.pdf	LM 20220804 CERTIFICACION AU OPCION REGIMEN SOCIMI TECHO HOGAR SOCIMI	128,14 KB	SHA-1	22F9561933429D9BE6E18C CED89B108A7DC49B6D	F5NA4Z8Q33A6MM4Y
2	LM_20220804_Comunicacio?n AEAT re?gimen SOCIMI_TECHO HOGAR SOCIMI.pdf	LM 20220804 COMUNICACION AEAT REGIMEN SOCIMI TECHO HOGAR SOCIMI	123,99 KB	SHA-1	10CFAF7E56C36F322447C C3CB6E3E35781066E26	PM3KLALUSUP6UMQM

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **9DJ5ADE7TKA45XNU** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Delegación Especial de Madrid

C/ Guzmán el Bueno, 139

28003 Madrid

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**

DON ALEJANDRO MANUEL DE LEÓN MORENO, de nacionalidad española, mayor de edad, con N.I.F. 53388681-T, y con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, en la calle Puenteareas, número 18; actuando en nombre y representación de "**TECHO HOGAR SOCIMI, S.L.U.**", anteriormente denominada "LUNATICS VENTURES, S.L.U." (en adelante, la "**Sociedad**"), en su condición de Administrador Único de la Sociedad, según se acredita en el **Anexo I**, ante esa Agencia comparece y como mejor proceda en Derecho

DICE:

1º.- Que la Sociedad es una entidad española, con domicilio social en la calle Puenteareas, número 18, C.P. 28002 de Madrid, con N.I.F. B-88268529, que fue constituida bajo la denominación de LUNATICS VENTURES, S.L.U., en virtud de Escritura Pública otorgada ante la Notario de Madrid, Doña Pilar López-Contreras Conde, en fecha 18 de diciembre de 2018, número 2.071 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.543, Folio 198, Sección 8, Hoja M- 685472, Inscripción 1ª.

2º.- Que la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**Ley del Impuesto sobre Sociedades**"), es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.

3º.- Que la Sociedad desea acogerse al régimen legal y fiscal de las SOCIMIs 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 (la "**Ley 11/2009**").

4º.- Que el objeto social de la Sociedad se adapta a lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, así como su política de distribución de dividendos, tal y como establece el artículo 6 de la referida ley.

5º.- Que la Sociedad, a través de su Socio Único, en fecha 30 de julio de 2022, adoptó, entre otras, la siguiente decisión:

“PRIMERA.- Opción por el régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

El Socio Único decide optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs 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 (la "Ley 11/2009"), de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la referida Ley.

Asimismo, el Socio Único acuerda realizar la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid y realizar cualquier transformación societaria o de otra índole necesaria para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 a efectos de que la Sociedad cualifique para ser considerada como una SOCIMI.

Se apodera expresamente al Administrador Único de la Sociedad para que comunique a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción a la aplicación por la Sociedad del régimen especial de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009.”

En su virtud, y al amparo de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 11/2009, el abajo firmante

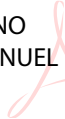
COMUNICA:

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen legal y fiscal de las SOCIMIs 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.

En Madrid, a 5 de agosto de 2022

Fdo.:

DE LEON MORENO
ALEJANDRO MANUEL
- 53388681T



Firmado digitalmente por DE
LEON MORENO ALEJANDRO
MANUEL - 53388681T
Fecha: 2022.08.05 23:16:37
+02'00'

TECHO HOGAR SOCIMI, S.L.U.

Representada por Don Alejandro Manuel de León Moreno.

ANEXO II Cuentas Anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de julio del 2023 de Techo Hogar SOCIMI, S.A., junto con el correspondiente informe del auditor

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/20399

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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



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

5 de diciembre de 2023

Techo Hogar SOCIMI S.L.

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

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

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

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE JULIO DE 2023

(Expresado en euros)

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

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



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

(Expresado en euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas a la Memoria	31.07.2023	31.07.2022(*)(**)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	Nota 3	(4.894,21)	(15.898,98)
Total ingresos y gastos reconocidos directamente en el PN (II)		-	-
Total transferencias a la cuenta de PYG (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(4.894,21)	(15.898,98)

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

107




B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO						
	Capital Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 de enero 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	-	16.131,40	(1.417,98)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(34.550,28)	-	(34.550,28)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, 31 de julio de 2022 (*)	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(34.550,28)	16.131,40	(35.968,26)
Ajustes por Errores (Nota 2.3) (**)				18.651,30		
SALDO AJUSTADO, 1 de agosto de 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(15.898,98)	16.131,40	(17.316,96)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.894,21)	-	(4.894,21)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital (Nota 13)	16.475.500,00	-	-	-	-	16.475.500,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(15.898,98)	15.898,98	-	-
SALDO, 31 de julio de 2023	16.478.500,00	(401,20)	(36.047,16)	(4.894,21)	16.131,40	16.453.288,83

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



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

(Expresado en euros)

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

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

[Firma]

[Firma]

[Firma]

1. Actividad de la empresa

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

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

Sus datos registrales son:

Tomo: 38543, Folio: 198, Hoja: M685472

Su objeto social es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

RÉGIMEN SOCIMI:

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

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

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

- iv. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- v. **Obligación de información:** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
- vi. **Capital Mínimo:** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de julio de 2023 adjuntas, han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

2.2 Marco Normativo

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de julio de 2023 adjuntas, han sido formuladas por los administradores de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

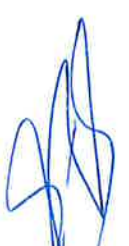

- a. La evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- b. La evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizará de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

c. Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias

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

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejara la incertidumbre del factor tiempo al 31 de julio de 2023. Así mismo se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta

técnica los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

- Tasaciones realizadas por un tercero.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizará de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

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

2.4 Comparación de la información

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

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

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

Corrección de Errores

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

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

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

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

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

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

2.7 Moneda Funcional

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

3. Distribución del resultado

3.1 Propuesta de aplicación

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

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

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. Normas de registro y valoración

4.1 Existencias

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Deterioro de valor



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

4.2 Inmovilizado material

Valoración inicial

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

Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al



4

activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones, así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente.

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

Valoración posterior

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

Amortización

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

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

Deterioro de valor

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

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

4.3 *Inversiones inmobiliarias*

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

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

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



todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo

Deterioro de valor

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

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

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

4.4 *Instrumentos Financieros*

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

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

4.4.1 *Activos financieros a coste amortizado*

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro de valor

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

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

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

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

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los

ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de estos, y el exceso, en su caso, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revertirá.

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

4.4.2 Pasivos Financieros a Coste amortizado

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.

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

4.6 Valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y



- c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

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

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la

21

variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

4.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

4.8 Impuestos sobre beneficios

Régimen General

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

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

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

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

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

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

Régimen Socimi

Con fecha 12 de mayo de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos

definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

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

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

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

4.9 Ingresos y gastos

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

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

Valoración

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

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

4.9.1 Reconocimiento de ingresos

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad

basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

4.10 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.11 Provisiones y contingencias

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

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

4.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

4.13 Aspectos medioambientales

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

5. Gestión del riesgo financiero

5.1 Objetivo de la política de gestión de riesgo

Información cualitativa

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

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

Otros Riesgos

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

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

25

6. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

6.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

Las altas del ejercicio 2023 en las instalaciones técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material se corresponden principalmente a la compra del mobiliarios y electrodomésticos destinados a la adecuación de los inmuebles para su alquiler.

6.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Las altas del ejercicio 2023 en las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente a la compraventa de nuevos inmuebles destinados al alquiler, así como a los gastos incurridos

que afectan directamente en los inmuebles, como adecuaciones, licencias de obras, gastos de tasas, etc.

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

Los Administradores consideran que los bienes incluidos bajo este epígrafe (Inversiones Inmobiliarias) se encuentran adecuadamente cubiertos por pólizas de seguro. Adicionalmente no existen elementos incluidos bajo este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados. En el Anexo I se detalla el listado de activos destinados a las inversiones inmobiliarias a 31 de julio de 2023.

- **Valor del mercado**

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

Para ello se ha utilizado el método de descuento de flujo aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de venta. El valor obtenido ha sido revisado comparándolo con la metodología de flujos de caja descontados por parte del valorador independiente. La valoración se ha realizado sobre la base de "Valor de Mercado", de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2022).

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

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

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

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

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



28



7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamientos mínimas aproximadas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente que ascienden a la suma de 5.597.134,00 euros. En 2022 no había ningún inmueble arrendado.

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

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a coste amortizado

8.1.1 Activos financieros no corrientes a coste amortizado:

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

	2023	2022
Otros activos financieros	63.019,92	-
TOTAL	63.019,92	-

Otros activos financieros

En virtud de lo previsto en los contratos de arrendamientos, los arrendatarios procedieron a entregar al arrendador las correspondientes fianzas legales que, ascienden a un total de 63.019,92 euros en 2023 y que se encuentran debidamente depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

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

- Análisis de vencimientos

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

Clase de Activo	Vencimiento en años					TOTAL
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	
Otros activos financieros	-	-	-	-	63.019,92	63.019,92
Fianzas depositadas	-	-	-	-	63.019,92	63.019,92

8.1.2 Activos financieros corrientes a coste amortizado

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

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

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

9. Existencias

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

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

10. Periodificaciones

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

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

12. Pasivos financieros

12.1 Pasivos financieros a coste amortizado

12.1.1 Pasivos financieros no corrientes a coste amortizado:

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

	2023	2022
Otros pasivos financieros	63.075,00	-
TOTAL	63.075,00	-

Otros pasivos financieros

En virtud de lo previsto en los contratos de arrendamientos, los arrendatarios procedieron a entregar al arrendador las correspondientes fianzas legales que, ascienden a un total de 63.075,00 euros en 2023.

12.1.2 Pasivos financieros corrientes a coste amortizado:

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

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

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

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

13. Patrimonio neto

13.1 Capital Social

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

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

Aportaciones de socios	2023	2022
AZORA CAPITAL S.L.	1.500.000,00	-
OLMOGARA S.L.	1.200.000,00	-
GOLF ACTIVITIES	1.000.000,00	-
GREYSTONES COMPAÑÍA DE INV	1.000.000,00	-
SURISTER DEL ARROYO S.L.	1.000.000,00	-
WARRIORS INVERSIONES S.L.U.	1.000.000,00	-
AMURA GESTIÓN EMPRESARIAL S.L.	850.000,00	-
MISCANTE H1 ESPAÑA S.L.	850.000,00	-
BERAUNBERRI S.L.	850.000,00	-
BARGALA S.A.	825.000,00	-
OTROS ACCIONISTAS CON MENOS DE UN 5% EN 2023	6.403.500,00	3.000,00
TOTAL	16.478.500,00	3.000,00

13.2 Reserva Legal, otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

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

	2023	2022
Otras Reservas	(401,20)	(401,20)
TOTAL	(401,20)	(401,20)

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

TSJ

[Handwritten signature]
arjau

[Handwritten signature]
32

- Resultados de ejercicios anteriores

La Sociedad presenta los siguientes resultados negativos de ejercicios anteriores:


Resultados negativos de ejercicios anteriores		
	2018	(18,15)
	2019	(16.025,49)
	2020	(3.909,34)
	2021	(195,20)
	2022	(15.898,98)
TOTAL		(36.047,16)

14. Situación fiscal*14.1 Saldos con administraciones públicas*

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

	2023		2022	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	614,25	-	-
Retenciones e ingresos a cuenta IRPF	-	5.296,38	-	-
Retenciones e ingresos a cuenta soportados alquileres	14.325,46	-	-	-
Seguridad Social	-	5.511,73	-	-
TOTAL	14.325,46	11.422,36	-	-

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




14.2 *Impuestos sobre sociedades*

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

	2023	2022
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(4.894,21)	(15.898,98)
Diferencias permanentes con origen en el ejercicio	285,75	-
Aumentos	285,75	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Total Base Imponible	(4.608,46)	(15.898,98)

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

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

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

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

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

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

63




15.2 Aprovisionamientos

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

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

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

15.3 Gastos de personal

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

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

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

15.4 Otros gastos de explotación

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

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

Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es como sigue:

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

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran principalmente:

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

Tributos

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

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

A 31 de julio de 2023, la Sociedad tiene pendiente de pago las siguientes cantidades:

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

El detalle de las transacciones durante el ejercicio ha sido:

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

13.2 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Alta Dirección

A 31 de julio de 2023 y 2022, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por los administradores de la Sociedad y sus socios.

Órgano de administración

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de administradores.

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

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

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

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

Dicho Consejo queda establecido de la siguiente forma:

- Doña María Blanca Hernández Rodríguez como Presidenta y Secretaria no Consejera.
- Doña Mónica Yolanda Garay Irizar como vocal del Consejo.
- Don Alejandro Manuel de León Moreno como vocal del Consejo.
- Don Pedro José Cabrera Cabrera como vocal del Consejo.

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

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

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

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

17. Otra información

17.1 Información relativa al personal

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

	31.07.2023				
	Nª Personas empleadas al final del ejercicio			Nª Medio de personas empleadas en el ejercicio	Nª Medio de personas con discapacidad >33%
	Hombres	Mujeres	Total	Total	Total
Altos directivos	-	1	1	1	-
Administrativos	-	2	2	1	-
Personal de producción	1	1	2	1	-
Total	1	4	5	3	-

Ninguno de los empleados forma parte del Consejo de Administración.

17.2 Honorarios de auditoría

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

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

17.3 Período medio de pago

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5



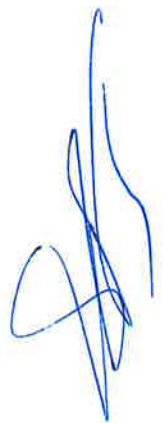

40

19. Hechos posteriores al cierre

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

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

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



ANEXO 1. Listado activos destinados al arrendamiento

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

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



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

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

Introducción

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

Situación de la sociedad

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

1. Objeto Social

La sociedad TECHO HOGAR SOCIMI, S.L., antes denominada LUNATIC VENTURES, S.L. a la que se refiere la presente memoria se constituyó en el año 2018. Con fecha 29 de julio de 2022 se cambia la denominación de la Sociedad a Techo Hogar Socimi S.L. así como su ejercicio social que comenzará el 1 de agosto de cada año y finalizará el 31 de julio del año siguiente. Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 12 de Agosto de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario desde el 30 de julio de 2022.

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

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

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

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

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

2. Inversión

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

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

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

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

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

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

3. Negociación en mercado regulado

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

4. Distribución del resultado

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

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

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

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

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

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

5. Información

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

6. Capital mínimo

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

1. Evolución de los negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Actividad en materia de investigación y desarrollo

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

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

5. Cuestiones relativas al medioambiente y personal

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

6. Perspectivas para el 2024

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

7. Hechos posteriores

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

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

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

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

BA



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

50



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

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

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

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

FIRMADO POR:



Dña. María Blanca Hernández Rodríguez
Presidenta



Dña. Mónica Yolanda Garay Irizar
Vocal



Don Alejandro Manuel De León Moreno
Vocal



Don Pedro José Cabrera Cabrera
Vocal

ANEXO III Cuentas Anuales correspondientes al periodo de 7 meses terminado el 31 de julio del 2022 de Techo Hogar SOCIMI, S.A., junto con el correspondiente informe del auditor

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de julio de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de siete meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de julio de 2022, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 368 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2022, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio de siete meses finalizado el 31 de julio de 2022.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/08897

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

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

12 de abril de 2024

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE JULIO DE 2022

(Expresado en euros)

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE JULIO DE 2022

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31.07.2022	31.12.2021(*)
PATRIMONIO NETO			
		(17.316,96)	(1.417,98)
Fondos Propios			
		(17.316,96)	(1.417,98)
Capital	Nota 10	3.000,00	3.000,00
Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
Reservas	Nota 10	(401,20)	(401,20)
Otras reservas		(401,20)	(401,20)
Otras aportaciones de socios		16.131,40	16.131,40
Resultado del ejercicio	Nota 3	(15.898,98)	(195,20)
Resultado de ejercicios anteriores	Nota 10	(20.148,18)	(19.952,98)
PASIVO CORRIENTE			
		838.801,65	1.463,34
Deudas a corto plazo		835.578,59	-
Otras deudas a corto plazo	Nota 9	835.578,59	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 9 y 13.1	-	1.375,98
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.223,06	87,36
Acreeedores varios	Nota 9	3.223,06	87,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		821.484,69	45,36

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

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

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

(Expresado en euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas a la Memoria	31.07.2022	31.12.2021(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	Nota 3	(15.898,98)	(195,20)
Total ingresos y gastos reconocidos directamente en el PN (II)		-	-
Total transferencias a la cuenta de PYG (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(15.898,98)	(195,20)

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

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

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 1 de enero 2021 (*)	3.000,00	(401,20)	(16.043,64)	(3.909,34)	16.131,40	(1.222,78)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(195,20)	-	(195,20)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	-	-	(3.909,34)	3.909,34	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, 31 de diciembre de 2021 (*)	3.000,00	(401,20)	(19.952,98)	(195,20)	16.131,40	(1.417,98)
SALDO AJUSTADO, 1 de enero 2022	3.000,00	(401,20)	(19.952,98)	(195,20)	16.131,40	(1.417,98)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(15.898,98)	-	(15.898,98)
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital	-	-	(195,20)	195,20	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, 31 de julio de 2022	3.000,00	(401,20)	(20.148,18)	(15.898,98)	16.131,40	(17.316,96)

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

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

1. Actividad de la empresa

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

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

Sus datos registrales son:

Tomo: 38543, Folio: 198, Hoja: M685472

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

Su objeto social es el siguiente:

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

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

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

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

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



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

RÉGIMEN SOCIMI:


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

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

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- iii. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Se prevé que las acciones de la Sociedad comiencen a cotizar en BME Growth a finales de abril de 2024.
- iv. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- v. **Obligación de información:** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
- vi. **Capital Mínimo:** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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



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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 *Imagen fiel*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado a 31 de julio de 2022 adjuntas, han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

2.2 *Marco Normativo*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado a 31 de julio de 2022 adjuntas, han sido formuladas por los administradores de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

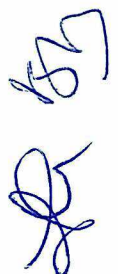
2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizará de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.



c. Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias

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

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejara la incertidumbre del factor tiempo al 31 de julio de 2022. Así mismo se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- Tasaciones realizadas por un tercero. La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Se han realizado tres informes de valoración y han sido realizados por Gloval Valuation, S.A.U. con todos los activos a fecha 31 de julio de 2023 y otros dos por CBRE Valuation Advisory, S.A., uno que incluye la valoración de todos los activos comprados desde el 1 de agosto de 2023 hasta el 30 de noviembre de 2023 y otro desde diciembre 2023 hasta febrero 2024.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizará de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio terminado el 31 de julio de 2022, se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Sin embargo la información no es comparativa dado que el ejercicio social 2022 lo constituyen 7 meses y el ejercicio 2021 lo constituyen 12 meses.

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



10



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

Corrección de Errores

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

	Formulación Inicial (31.07.2022)	Corrección de Errores	Reformuladas (31.07.2022)
Inversiones inmobiliarias	360.867,87	6.651,30	367.519,17
Existencias	3.200,00	12.000,00	15.200,00
Bancos	440.054,66	(1.588,76)	438.465,90
Otras deudas a corto plazo	837.167,35	(1.588,76)	835.578,59
Resultado del ejercicio	(34.550,28)	18.651,30	(15.898,98)
Otros Gastos de Explotación Profesionales	(34.297,79)	18.627,46	(15.670,33)
Amortización Inversiones Inmobiliarias	(252,49)	23,84	(228,65)

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

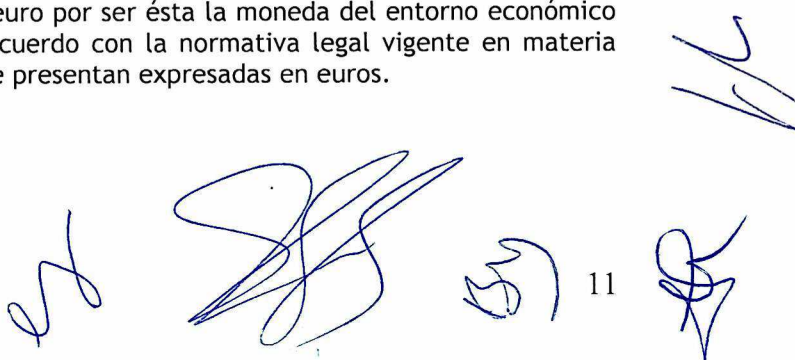
Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento.

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

2.7 Moneda Funcional

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

3. Distribución del resultado



3.1 Propuesta de aplicación de resultados

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

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

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. Normas de registro y valoración

4.1 Existencias

Valoración inicial

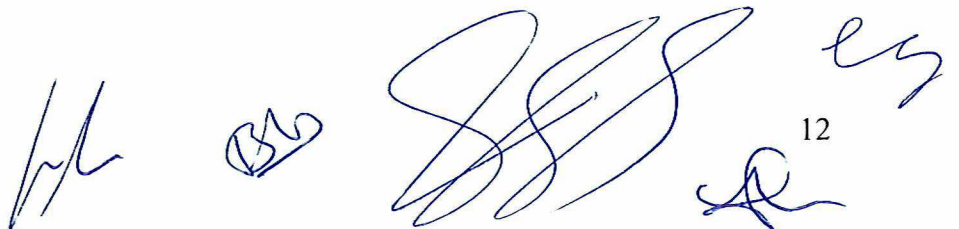
Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes,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

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

Valoración posterior

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

Deterioro de valor



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

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

4.2 Inmovilizado material

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

Amortización

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

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

Deterioro de valor

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

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida



útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

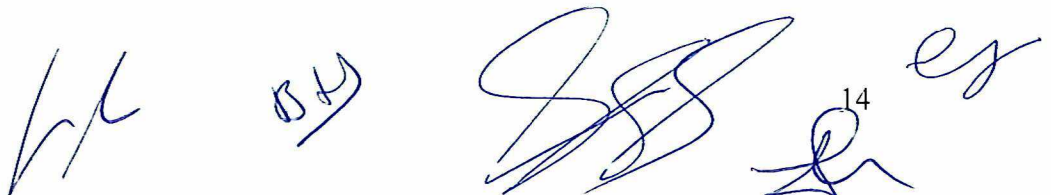
Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

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

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

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

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



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

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

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

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

Deterioro de valor

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

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

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

4.4 Instrumentos Financieros

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

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

4.4.1 Pasivos Financieros a Coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

- c) Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

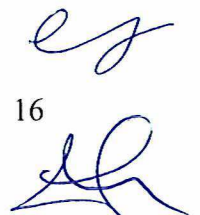
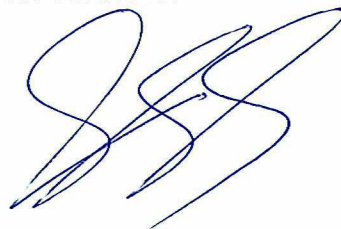
- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.6 Valor razonable

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias (nota 1)

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

4.8 Impuestos sobre beneficios

Régimen General

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal,

 18

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

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

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

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

Régimen Socimi

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

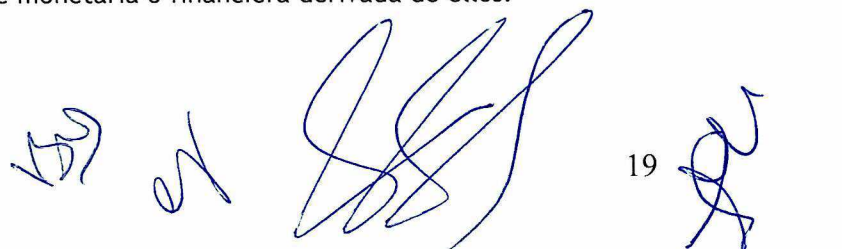
En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal.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

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

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

4.9 Ingresos y gastos

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



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

Valoración

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

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

4.9.1 Reconocimiento de ingresos

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

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

4.10 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.11 Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación

como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

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

4.12 *Transacciones entre partes vinculadas*

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

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

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

4.13 *Aspectos medioambientales*

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

5. Gestión del riesgo financiero

5.1 *Objetivo de la política de gestión de riesgo*

Información cualitativa

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

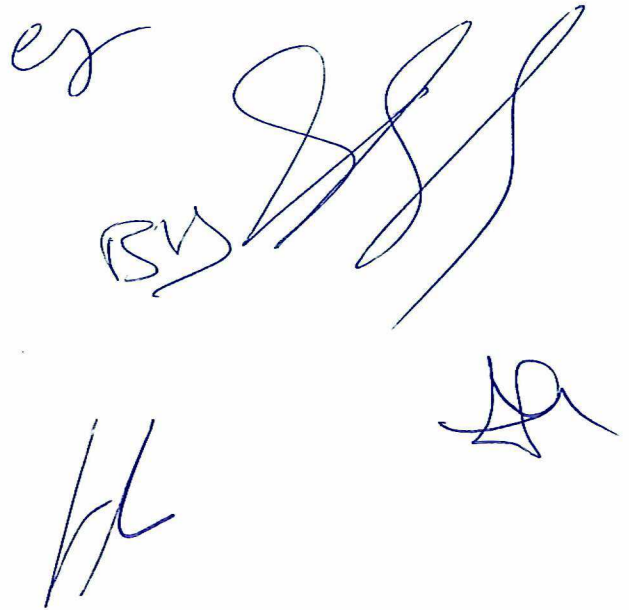
- **Riesgo de tipo de interés:** Es el riesgo asumido, derivado de los cambios, así como volatilidades, que sufren los tipos de interés de activos y pasivos. Los cuales, puedan tener una incidencia directa en los agentes económicos y financieros.
- **Riesgo de liquidez:** Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva una gestión prudente del riesgo de liquidez, financiándose con fondos propios (Nota 2.6)
- **Riesgo de crédito:** con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la Sociedad analiza, de forma periódica, la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la

liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de demora.

Otros Riesgos

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

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'es', 'BV', and several stylized signatures.

6. Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado Material

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

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

Las altas del ejercicio 2022 corresponden con las primeras compraventas de inmuebles realizadas por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias informadas en éste epígrafe, se destinan para la obtención de rentas a través del alquiler de los espacios de las unidades adquiridas, así como las posibles plusvalías que se puedan generar

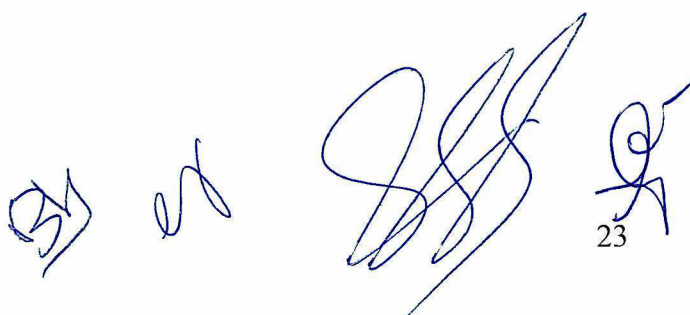
Los Administradores consideran que los bienes incluidos bajo este epígrafe (Inversiones Inmobiliarias) se encuentran adecuadamente cubiertos por pólizas de seguro. Adicionalmente no existen elementos incluidos bajo este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados. En el Anexo I se detalla el listado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

- Valor del mercado

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

Para ello se ha utilizado el método de descuento de flujo aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de venta. El valor obtenido ha sido revisado comparándolo con la metodología de flujos de caja descontados por parte del valorador independiente. La valoración se ha realizado sobre la base de "Valor de Mercado", de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2022).

Teniendo en cuenta el informe de valoración a 31 de julio de 2023, se considera que el valor del mercado de los inmuebles que la Sociedad tenía al 31 de julio de 2022 es de 418.849 euros.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

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

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

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

Variación	Valor neto contable	Valor razonable	Yields netas de salida	Tasa de descuento
+0,25%	367.519,17	435.287	6,62%	8,62%
-0,25%	367.519,17	402.411	6,12%	8,12%

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

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

7. Existencias

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

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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes



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

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

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

9. Pasivos financieros

Pasivos financieros corrientes a coste amortizado

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

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

Al 31 de julio de 2022 existe un préstamo registrado con la compañía *Golf Activities, S.L.U* para formar parte del nuevo proyecto que estaba desarrollando la Sociedad y financiar parte del mismo. Todas las deudas con terceros fueron canceladas durante el ejercicio 2023. La parte de capital pendiente se ha incluido en la ampliación de capital realizada el 04 de noviembre de 2022 por 6.377.000 euros (véase Nota 16).

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

10. Patrimonio neto

10.1 Capital Social

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

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

10.2 Reserva Legal, otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

Al cierre del ejercicio 2022, la reserva legal no se encuentra constituida.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and a signature with the number '25' on the right.

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

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

- *Resultados de ejercicios anteriores*

La Sociedad presenta los siguientes resultados negativos de ejercicios anteriores:

Resultados negativos de ejercicios anteriores		
	2018	(18,15)
	2019	(16.025,49)
	2020	(3.909,34)
	2021	(195,20)
TOTAL		(20.148,18)

11. Situación fiscal

11.1 *Saldos con administraciones públicas*

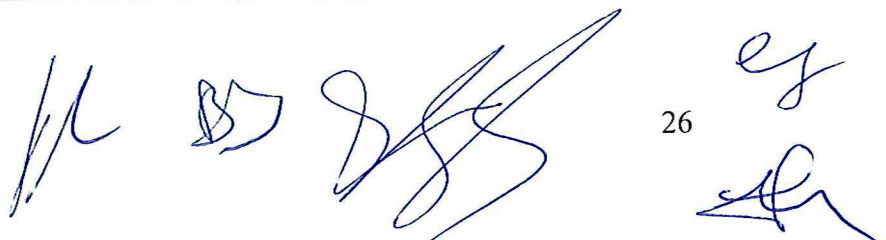
A cierre de los ejercicios de 2022 y 2021 no existen saldos pendientes con las administraciones públicas.

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

11.2 *Impuestos sobre sociedades*

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

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



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

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

12.2 Gastos de personal

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

12.3 Otros gastos de explotación

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

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

Servicios Exteriores

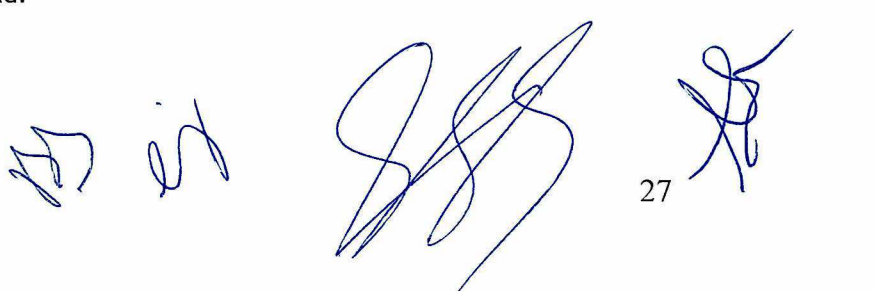
El detalle de los servicios exteriores es como sigue:

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

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran principalmente:

- Gastos necesarios para el correcto funcionamiento de la sociedad, como servicios contables, asesoramiento fiscal y legal.
- Otros gastos, en esta partida se engloba el gasto que tiene la Sociedad por cuotas de comunidad de propietarios, derramas, por materiales necesarios para la adecuación de los inmuebles, así como diversos gastos de viaje y gastos de la propia oficina donde la Sociedad desarrolla su actividad.

Tributos



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

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

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

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

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

El detalle de las transacciones durante el ejercicio 2021 fue:

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

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

13.2 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Alta Dirección

A 31 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por los administradores de la Sociedad y sus socios.

Órgano de administración

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

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

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

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

Dicho Consejo queda establecido de la siguiente forma:



28

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

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

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

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

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

14. Otra información

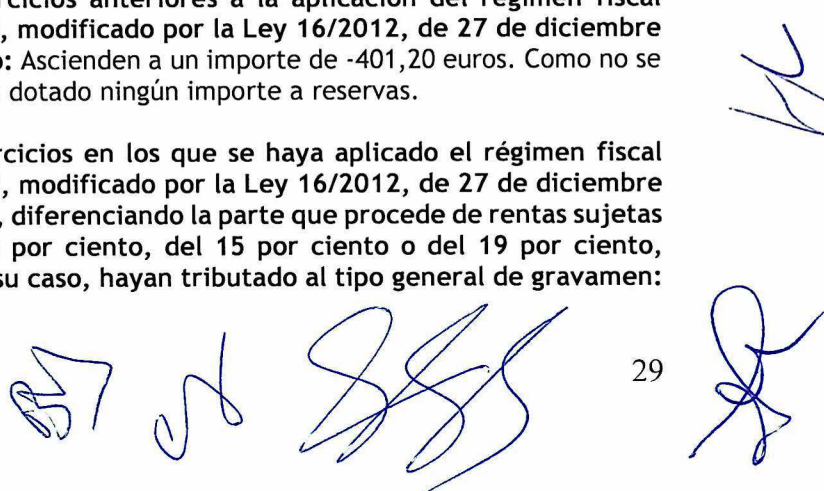
14.1 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst and Young, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	2022	2021
Honorarios Auditoría	9.950	-
Total	9.950	-

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

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio: Ascienden a un importe de -401,20 euros. Como no se ha obtenido beneficio, no se ha dotado ningún importe a reservas.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: No aplica actualmente.




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

16. Hechos posteriores al cierre

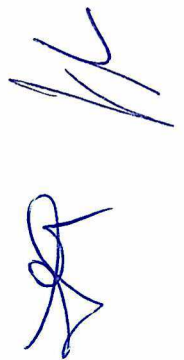
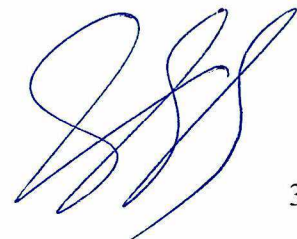
Adicionalmente tras el cierre a julio de 2022 se han dado las siguientes operaciones societarias:

- Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 4 de noviembre de 2022, bajo el protocolo cinco mil quinientos cuarenta y cinco, se eleva a público una ampliación de capital social por valor de 1.977.000 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de noviembre de 2022.
- El 27 de diciembre de 2022, a través de escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, bajo el protocolo número seis mil novecientos sesenta y tres, se procede a elevar a público una ampliación de capital social por importe de 6.337.000 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de enero de 2023.
- Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 30 de diciembre de 2022 y bajo el protocolo siete mil setenta y siete, queda aumentado el capital social de la Sociedad en un importe de 20.000 euros. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de enero de 2023
- Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el 19 de junio de 2023, bajo el protocolo número tres mil ochenta y siete, se procede a elevar a público una ampliación de capital social por valor de 3.131.500 euros . Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de junio de 2023.
- El 31 de julio de 2023, se otorgó ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con el protocolo número cuatro mil doscientos ochenta y tres, una escritura

 30





de ampliación de capital de 5.010.000 euros, hasta alcanzar los 16.478.500 euros; además, queda aceptada la dimisión presentada por el Administrador Único, Don Alejandro Manuel de León Moreno; y queda modificada la estructura del Órgano de Administración de la Sociedad, de forma que en lo sucesivo pase a estar representada por un Consejo de Administración. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de agosto de 2023.

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



ANEXO 1. Listado activos cierre 31.07.2022

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

er 




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

El Consejo de Administración de la Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A. con fecha 11 de abril de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 Del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, precede a reformular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de julio de 2022.

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

FIRMADO POR:

Dña. María Blanca Hernández Rodríguez
Presidenta

Dña. Mónica Yolanda Garay Irizar
Vocal

Don Alejandro Manuel De León Moreno
Vocal

Don Pedro José Cabrera Cabrera
Vocal

Don Iván Martín Aranguez
Vocal

ANEXO IV Informe de valoración de los activos de la Compañía elaborado por Gloval a 31 de julio de 2023



VALORACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA

Av. de Manoteras, 44
4ª Planta
28050 Madrid
Telf. 91 7372198
www.gloval.es

VALOR de MERCADO

Fecha de valoración: 31 de julio 2023
Fecha de informe: 29 de septiembre 2023

29 de septiembre de 2023

TECHO HOGAR SOCIMI S.L.
Calle Puenteareas, nº 18
28002 Madrid

Estimados señores,

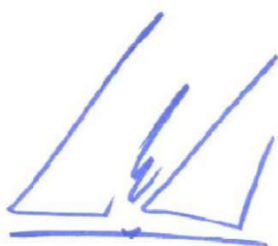
De acuerdo con los términos de nuestra propuesta de prestación de servicios de fecha 28 de agosto de 2023, firmados entre la compañía que representan y Gloval, les presentamos las conclusiones de nuestro trabajo de valoración.

Este informe ha sido preparado con el propósito de proporcionar el valor de la cartera de activos inmobiliarios de la empresa a fecha 31 de julio de 2023. La valoración se ha realizado para su USO INTERNO, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2022).

Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.



D. Antolín Arquillo Aguilera
Presidente
FRICS, Registered Valuer
Nº 1264093
Gloval Valuation, S.A.U.

Indice

Resumen Ejecutivo.....	4
Instrucciones y Términos de Referencia.....	6
Instrucciones.....	6
Bases de Valoración.....	6
Identificación de valorador(es) y sociedad RICS.....	6
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.....	7
Supuestos Generales y supuestos especiales.....	7
Comprobaciones realizadas y documentación recibida.....	8
Inspección del Activo(s).....	8
Comprobaciones, documentación analizada.....	8
Coyuntura macroeconómica y sectorial.....	9
Valoración.....	12
Identificación y Localización de los Activos.....	12
Titularidad, Cargas, Licencias.....	17
Principales consideraciones de la Valoración.....	17
Conclusiones.....	21
Anexos.....	22
Fichas de valoración por activo.....	22

Resumen Ejecutivo

Identificación de la Sociedad

GLOVAL VALUATION, S.A.U, acreditada por la RICS con número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Identificación del cliente y otros usuarios previstos

TECHO HOGAR SOCIMI S.L.
Calle Puenteareas, nº 18
28002 Madrid

Finalidad de la valoración

Determinación del valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios de TECHO HOGAR SOCIMI S.L.. a efectos INTERNOS.

Objeto de la valoración

La cartera de activos inmobiliarios de TECHO HOGAR SOCIMI S.L., compuesta por 111 inmuebles situados en diferentes municipios de las provincias de Almería, Sevilla, Zaragoza y Madrid.

Derechos que se valoran

Es objeto de valoración el 100 % del pleno dominio de los inmuebles. Se ha supuesto que las fincas sujetas a la presente estimación de valor están en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

Base de valoración

La valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) sobre la base de "Valor de Mercado", definida como la *"cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción"*.

Fecha de valoración

Las valoraciones están referidas a fecha 31 de julio de 2023

Declaración de inexistencia de vínculos materiales

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL

GLOVAL y los valoradores declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.

GLOVAL y el valorador confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Moneda adoptada en la valoración

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Supuestos especiales u otras reservas

La presente valoración se realiza sin considerar supuestos especiales que afecten al valor.

Alcance de las investigaciones realizadas

Inspección del entorno donde se ubica cada inmueble.
Inspección física exterior e interior del inmueble, cuando se ha podido acceder.
Información catastral descriptiva y gráfica del conjunto.
Correspondencia con finca registral.
Régimen protección pública.
Comprobación Planeamiento Urbanístico.
Servidumbres visibles.
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.
Correspondencia con finca catastral.
Estado de ocupación, uso y explotación.

Naturaleza y fuente de la información utilizadas

La valoración se ha basado en visitas exteriores e interiores realizadas a los inmuebles en los meses de agosto y septiembre de 2023 y la documentación e información facilitada por el solicitante, en lo referido a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Se ha considerado que la información aportada por el cliente es fiable y razonable habiéndose aceptado en dichos términos.

No se asumirá por parte de GLOVAL ni del técnico valorador ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.

Método o enfoque de valoración empleado:

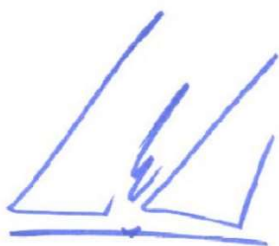
La valoración se ha realizado aplicando un enfoque de capitalización, que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Opinión de valor

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para la cartera de activos inmobiliarios de TECHO HOGAR SOCIMI, sujeto a los supuestos descritos en el mismo, a 31 de julio de 2023, es de:

13.609.733,39 €

Trece millones seiscientos nueve mil setecientos treinta y tres euros, con treinta y nueve céntimos de euro.



D. Antolín Arquillo Aguilera
FRICS, Registered Valuer Nº 1264093
Gloval Valuation, S.A.U.

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.U. GLOVAL VALUTATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

Instrucciones y Términos de Referencia

Instrucciones

Recibimos por parte de la Sociedad TECHO HOGAR SOCIMI y según consta en la propuesta de servicios de fecha 28 de agosto de 2023, el encargo de realizar la actualización del informe de valoración de 111 activos inmobiliarios situados en distintos municipios de las provincias de Almería, Madrid, Sevilla y Zaragoza.

A estos efectos se realiza el siguiente informe, siendo objeto del mismo el análisis, inspección y asesoramiento sobre el Valor de Mercado de los activos inmobiliarios de TECHO HOGAR SOCIMI S.L. R a 31 de julio de 2023.

La valoración se realiza, por tanto, para USO INTERNO, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2022), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2022).

No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro rojo, edición de enero 2022. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Libro Rojo.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los Términos de Contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo. Gloval dispone de un área de gestión de quejas a disposición del cliente.

Bases de Valoración

La base de valoración es el Valor de Mercado del activo(s), a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS, edición de enero de 2022 como:

Valor de Mercado. "Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".

El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Identificación de valorador(es) y sociedad RICS

El informe de valoración se realizará por valoradores acreditados "MRICS, Registered Valuers", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Nombre(s) completo(s): : Antolín Arquillo Aguilera, FRICS, Registered Valuer, nº 1264093

GLOVAL VALUATION, S.A.U (en adelante Gloval), está acreditada por la RICS con número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Gloval y los Valoradores, declaran que no existirá elemento alguno que altere su independencia, integridad, imparcialidad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente. El valorador tiene la calidad de Externo al cliente.

Gloval y los Valoradores, declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad, imparcialidad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente. El valorador tiene la calidad de Externo al cliente.

Técnicos Colaborador(es)

Hector Pozo Baquero (Ingeniero)
Adolfo Ruiz Belda (Arquitecto técnico)
Pedro Jimenez Bejarano (Arquitecto)
Manuel Alvarez Portillo (Arquitecto)

Técnico de la inspección.

Las labores de inspección han sido realizadas por técnicos colaboradores de Gloval, siendo supervisadas por el valorador RICS, RV D. Antolin Arquillo Aguilera.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo. No se admite responsabilidad alguna frente a terceros ni por la totalidad ni por parte del mismo, ni hacer referencias al mismo de manera parcial o total, ni tampoco pueda publicarse en ningún documento, circular, o en cualquier otra forma o medio de comunicación, sin la aprobación por escrito de Gloval sobre el texto a publicar.

Supuestos Generales y supuestos especiales

Supuestos generales

Aceptamos como completa y correcta la información que nos proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por la propiedad referentes al activo, listado de arrendatarios y rent roll del mismo. Suponemos, a menos que se informe lo contrario, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con el activo a valorar.

No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. Los activos se valoran teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres, por lo que se presume que estos son suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

No hemos realizado mediciones “in situ” o sobre planos a escala, del activo(s) objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

A efectos de valoración, se asume que el activo(s) dispone(n) de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado. El activo(s) está conectado o puede conectarse sin gasto adicional alguno a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.

Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, y que no existen notificaciones legales pendientes.

No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.

Podemos afirmar que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro rojo de la RICS.

Supuestos Especiales

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Libro Rojo define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

A efectos del presente informe **no se han considerado supuesto especiales.**

Comprobaciones realizadas y documentación recibida

Inspección del Activo(s)

Las propiedades (activos) han sido inspeccionadas por personal cualificado y competente del departamento de valoraciones y/o consultoría de Gloval. Las inspecciones se han realizado externamente e interiormente siempre que ha sido posible con objeto de comprobar el estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles, régimen de ocupación, tenencia y protección, servidumbres visibles y adecuación al planeamiento urbanístico vigente.

No se han comprobado las estructuras ni se han inspeccionado áreas ocultas, no expuestas o inaccesibles, habiéndose supuesto que estas partes están en un buen estado de conservación y en buenas condiciones a menos que se hayan detectado signos visibles que indiquen lo contrario. No es objeto de los informes el análisis o evaluación de posibles vicios ocultos.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración asumiéndose como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, información catastral, planos y/o descripción registral.

Comprobaciones, documentación analizada

La documentación aportada por el cliente para realizar la valoración y que hemos verificado ha sido:

- .- Cuadro de superficies del inmueble.
- .- Cuadro de arrendamientos actualizado (rent roll) para el activo(s) en renta a fecha de valoración
- .- Contratos de alquiler vigentes de los activos.
- .- Los gastos repercutibles y no repercutibles del inmueble(s) en renta.
- .- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- .- Normativa urbanística.
- .- Título de propiedad. Escritura

Coyuntura macroeconómica y sectorial

COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO

Según el Banco de España, en el segundo trimestre del año, el aumento del PIB de la economía española fue algo inferior al previsto en junio. En concreto, según los datos de avance publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el crecimiento intertrimestral del producto se moderó en 0,1 puntos porcentuales (pp), hasta el 0,4%, tasa inferior en dos décimas a la prevista por el Banco de España en junio, sustentándose dicho crecimiento en la demanda nacional, cuya aportación ascendió a 1,9 pp, tras las contribuciones negativas de los dos trimestres previos, produciéndose avances especialmente intensos en el caso del consumo y de la inversión en construcción no residencial. En cambio, la demanda exterior neta detrajo 1,4 pp al crecimiento, como consecuencia de una abultada contracción de las exportaciones, que se concentró en los componentes de bienes y de servicios no turísticos, y que fue más acusada que la experimentada por las importaciones. Durante los meses de verano, el endurecimiento de las condiciones financieras ha supuesto un lastre para el crecimiento. Los mercados financieros internacionales han pasado a estimar que los tipos de interés se mantendrán relativamente elevados por un período más prolongado de lo que se anticipaba unos meses atrás, todo ello, a pesar de la desaceleración en el endurecimiento de la política monetaria global.

	2023	2024	2025
PIB	2,3%	1,8%	2,0%
	=	0,4 pp	0,1 pp
Inflación	3,6%	4,3%	2,0%
	=	0,4 pp	0,1 pp

Fuente: Banco de España

Según esta misma fuente, en la economía española siguen incrementándose el coste del servicio de los saldos vivos de la deuda contraída en el pasado a tipos de interés variable y el coste de refinanciación de los saldos vencidos, lo que estaría presionando crecientemente las rentas de los agentes endeudados. Además, continúan aumentando en los últimos meses el coste de la nueva financiación bancaria, aspecto que, junto con el nuevo endurecimiento de los criterios de concesión de crédito, ha incidido negativamente en el volumen de nuevos préstamos captados por las empresas y por los hogares para adquisición de vivienda. Durante el período estival se ha observado un empeoramiento del contexto económico exterior y un repunte de los precios de la energía. La actividad económica mundial ha venido desacelerándose a lo largo de los últimos meses, una ralentización que sería particularmente evidente en China y en el área del euro (por áreas geográficas), y en el sector manufacturero (por ramas de actividad). Por otra parte, como consecuencia de la materialización de distintos shocks de oferta negativos a escala internacional, los precios del petróleo y del gas natural han repuntado recientemente por encima de lo esperado hace unos meses, incrementos que también han sido evidentes en la economía española.

A nivel de Europa, las previsiones apuntan a que la expansión económica será más moderada en la segunda mitad de 2023 y en el 2024, en parte al impacto de unas condiciones de financiación más estrictas, que afectará a las empresas vía inversión y al consumo privado y que tendrá su repercusión en el mercado laboral. Los precios mantendrán niveles superiores a la meta del BCE (2%). Así mismo, el BCE ha alertado de las vulnerabilidades de las finanzas en la sombra y de sus posibles consecuencias para la economía europea, un riesgo de inestabilidad que se agudiza con cada vuelta de tuerca monetaria

Como resumen, hay que recordar que la economía española durante lo que va del año 2023 está teniendo un comportamiento mejor de lo esperado por la mayoría de analistas, fruto de la competitividad del sector exportador, la casi inexistencia de una burbuja inmobiliaria y el bajo nivel de deuda de los hogares, factores que todavía pueden cambiar al alza en los próximos meses.

Así mismo, se reactivan otros riesgos, que hasta ahora se consideraban a la baja. Así en lo que atañe al impacto de las subidas de tipos de interés, los ajustes podrían ser más abruptos de lo esperado si la inflación se mantiene, algo factible en tanto que es evidente la situación de cuasi pleno empleo de algunas economías de la zona euro. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que incorporan estas previsiones plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables.

Por último, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda, especialmente cuando este año se prevé aumentar las emisiones de deuda pública. A esto se suma el aumento de las rentabilidades, desde tasas inferiores al 1% en los últimos años para los títulos a 10 años hasta el entorno del 3,5%, lo que va a suponer un aumento del pago de intereses en relación al PIB. En ausencia de medidas de ajuste, no está garantizado que la deuda en relación al PIB vaya a seguir una senda descendente a partir de 2025. De momento la prima de riesgo se mantiene estable, pero ante posibles perturbaciones en los mercados financieros, la situación podría cambiar drásticamente.

Por tanto, se espera una pérdida de ritmo de crecimiento, siendo sus principales factores:

- 1.- El debilitamiento del crecimiento de nuestros principales socios comerciales.
- 2.- Retorno de las reglas fiscales para el año 2024
- 3.- La persistencia de la inflación y su impacto negativo en el poder adquisitivo tanto de los hogares, así como en los márgenes empresariales
- 4.-La subida de los tipos de interés, que supondrá un aumento de la carga financiera, así como un retraso en la toma de decisiones de inversión.

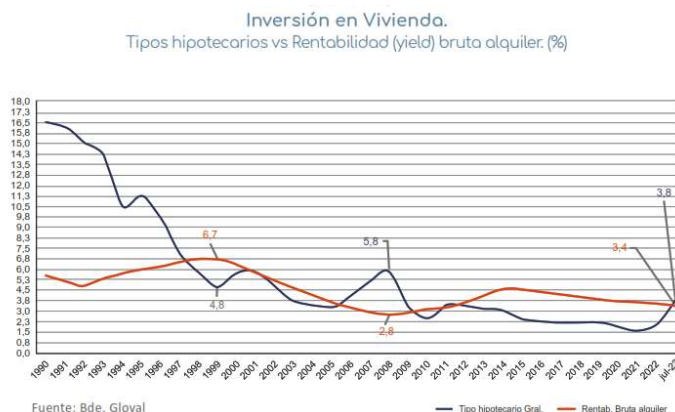
COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO

Los cambios que se están produciendo, alta inflación y encarecimiento de la financiación bancaria, están generando procesos de revisión de muchos planes de negocio inmobiliarios, tanto en los activos más “clásicos” de oficinas, retail o logístico que venían de yields muy comprimidas, como en los sectores más vinculados a los nuevos modelos de living donde los costes y precios deben revisarse.

SEGMENTO RESIDENCIAL Este segmento del sector inmobiliario está sufriendo el impacto que generan un encarecimiento de la financiación, una menor tasa de ahorro de los hogares, una subida de los principales componentes del IPC, una falta por tanto de obra nueva y de proyectos constructivos destinado a la vivienda asequible y un incremento notable de los costes de construcción y falta de mano de obra especializada que hacen más difícil la realización de tales proyectos y en el caso de vivienda asequible necesidad de ajustar los precios de los suelos. Esto hace que aunque se produzcan subidas en los precios de las viviendas, éstas no serán muy acentuadas en el corto-medio plazo.

De todos los productos finales que alberga la actividad inmobiliaria, el residencial y particularmente la vivienda ocupa el primer puesto en cuanto a demanda real y potencia, oferta real y futura. La vivienda satisface en primer lugar una necesidad fundamental de las personas, la de cobijo. En segundo término, la de obtener un retorno financiero, bien por la vía de la apreciación del activo, bien por la vía del alquiler y obtener una renta periódica que en base al precio de compra genere una rentabilidad. a vivienda puede ser utilizada como activo de inversión mediante el alquiler de la misma a un tercero, con un amplio espectro de agentes inversores.

Si compramos los tipos hipotecarios para la adquisición de vivienda (inversiones apalancadas) según datos del Banco de España y la rentabilidad bruta obtenida en vivienda acumulada en los doce últimos meses (años) también con datos del Banco de España, se observa que la evolución desde el 1990 hasta julio del 2023 de ambas series es muy gráfica porque si la rentabilidad de la vivienda marca una cifra inferior a la de tipos hipotecarios en producto apalancado, está claro que se pierde dinero y esto ha ocurrido en los períodos del 1990 al 1997, en el que abarca desde el 2005 al 2009, en el 2011 al 2012 y todo apunta que en este año por la subida de tipos de BCE va a ocurrir lo mismo, donde con datos a julio de 2023 los tipos hipotecarios generales están en el 3,8% y la rentabilidad en vivienda en el 3,4%, añadiendo a este fenómeno que el Bono a 10 años (producto financiero sin riesgo Rf) marca una yield del 3,95% el último día de septiembre.



SEGMENTO LOGÍSTICO/INDUSTRIAL Este segmento de la actividad inmobiliaria a experimentado uno de los cambios y progresos adaptativos tanto a la oferta como a la demanda, más notables desde el ciclo pasado de 2007, superando auténticos retos como la Pandemia de 2020, y adaptándose a los cambios y preferencias de los consumidores y donde desde la parte de desarrollo y construcción, las plataformas, tanto de distribución y/o almacenaje han adoptado cambios relacionados con la sostenibilidad, eficiencia energética, innovación y tecnología con almacenes operativos dentro de las ciudades que reducen tiempos de entregas y mejoran los escasos márgenes con los que cuenta esta actividad, en general.

SEGMENTO OFICINAS La evolución del segmento de oficinas, ha experimentado a lo largo de los últimos meses del 2023 un descenso en las contrataciones del entorno del 10% en términos interanuales. En el último trimestre se estima una superficie total transaccionada de unos 118.000 metros cuadrados, principalmente en Madrid y Comunidad. Las rentas se establecen en máximos de los 34 euros metro cuadrado mes. Apuntaren oficinas como en casi todos los segmentos del “commercial real estate” y debido al nivel actual de incertidumbre que atraviesa la economía y el sector, hay un parón en las operaciones y donde el “gap” entre comprador y vendedor es muy ancho; produciéndose descensos tanto en las tasas de capitalización como en las tasas de descuento en las valoraciones, especialmente en ubicaciones descentralizadas.

SEGMENTO RETAIL El mercado de los locales comerciales destinados a restauración, supermercados, el de Centros comerciales y Parques de Medianas, parece que recupera ritmo. En los nueve primeros meses del año el sector alimentación ha supuesto la mitad de las operaciones de inversión, seguido de los centros comerciales y las medianas en menor proporción. Los locales a pie de calle muestran afluencias muy significativas con notable interés en las zonas prime de las grandes ciudades. Los centros comerciales aumentan las afluencias y siguen dibujando una tendencia ascendente desde el año de la pandemia, aunque aún son inferiores a los datos registrados de prepandemia. Las yields suben para todos los segmentos situándose en C.C. y P. Medianas en torno al 6,5%.

SEGMENTO HOTELERO La recuperación e impulso de la actividad turística está generando el interés por parte de inversores en el segmento hotelero, estimando una tendencia creciente para este año y venideros. Los activos más demandados para invertir son los del rango superior, los de 4 y 5 estrellas aumentándose en los nueve primeros meses del año en más de 70.000 plazas. La preferencia es por la compra de activos con valor añadido donde se potencie la restauración, entornos culturales, eventos, ocio etc. Respecto a precios, la tarifa media con datos de agosto experimentó un incremento del 8,9% siendo el promedio de los ocho primeros meses de 2023 de 110€. El RevPAR por su parte generó un aumento interanual del 16,3% arrojando un dato de 74,84€ en media de los ocho primeros meses del año 2023.

Entorno macro		Dato
		IIT2023
PIB reales Ajust. Estoc. y colen. (a/a) (*avance)	●	2,18%
Afiliación a la Seguridad social (a/a) Agosto	●	2,84%
Tasa de Paro EPA (%)	●	11,6%
Tipo interés nuevos créditos hipotecarios. GENERAL	●	3,37%
Fijo	●	3,57%
Variable	●	3,01%
Índice de Precios al Consumo (IPC) (a/a) Agosto 23	●	2,6%
Indicador Confianza Consumidor (Puntos) Julio 23	●	94,4
Accesibilidad vivienda/RBD (años) Marzo 23	●	7,71
Accesibilidad vivienda. Esfuerzo Teórico. (%RBD) Marzo23	●	38,3%
Entorno inmobiliario		
Precio medio (€/m2) de Vivienda Libre (a/a). Abril 23	●	-0,98%
Número Hipotecas constituidas. Total. (a/a). Junio 23	●	-22,4%
Visados de Obra Nueva (a/a). N° Edificios. Mayo 23		
Residencial	●	14,4%
No Residencial	●	-15,6%
Certificaciones Fin de Obra (a/a). # Edificios	●	-11,7%
Crédito a Hogares para vivienda (a/a). Julio 23	●	-3,69%
Transacciones inmobiliarias (a/a). Notariado. Abril 22		
Residencial	●	-21,8%
Locales Comerciales	●	1,3%
Naves Industriales	●	-5,7%
Oficinas	●	-17,6%

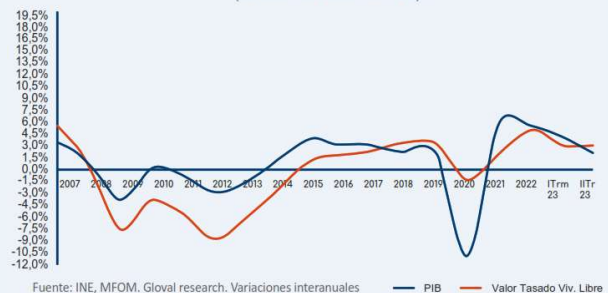
a/a: Variación interanual. RBD: Renta Bruta Disponible.

Indicador de confianza del consumidor (ICC).
Saldo Neto.



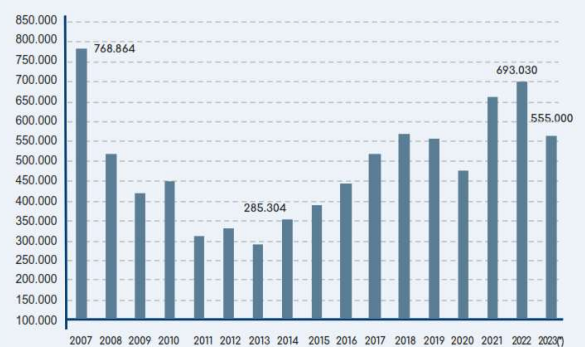
Fuente: CIS. Gloval research.

PIB Real y Valor Tasado Vivienda Libre.
(a/a en % 2007- II T 23).



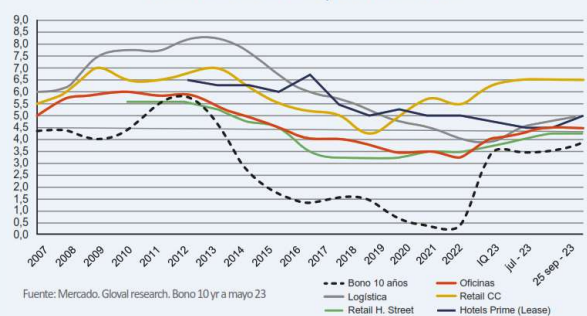
Fuente: INE, MFOM. Gloval research. Variaciones interanuales

Transacciones viviendas Libres España.



Fuente: MITMA. Gloval research. (*): previsión

Rendimientos del Sector Inmobiliario
vs Bono 10 años. Septiembre 2023



Fuente: Mercado. Gloval research. Bono 10 yr a mayo 23

Valoración

Identificación y Localización de los Activos

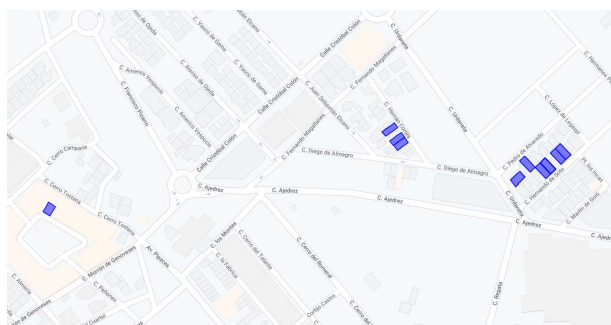
Valoración de: Valoración de 111 activos inmobiliarios

Dirección: Varios emplazamientos en las Provincias de Níjar, Madrid, Sevilla y Zaragoza

Provincia ALMERÍA

Municipio de Níjar

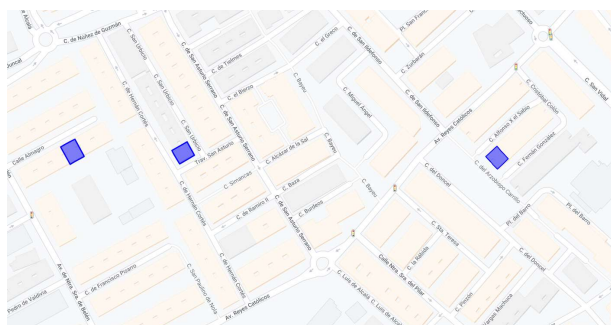
ID	Municipio	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
39	Níjar	Derramador, Campohermoso	04117	04066A191000360000WU
112	Níjar	Plaza Cerro del Aguilón 16 (FR37076)	04117	3457030WF7835N0001HF
95	Níjar	C/ Urdaneta 2 nº 22 (FR46182)	04117	4057302WF7845N0001JK
96	Níjar	C/ Henando de Soto 9 nº 17 (FR46172)	04117	4057319WF7845N0001TK
97	Níjar	C/ Pedro de Alvarado 6 nº 10 (FR46158)	04117	4057304WF7845N0001SK
98	Níjar	C/ Henando de Soto 11 nº 16 (FR46170)	04117	4057318WF7845N0001LK
99	Níjar	C/ Henando de Soto 15 nº 14 (FR46166)	04117	4057316WF7845N0001QK
100	Níjar	C/ Henando de Soto 17 nº 13 (FR46164)	04117	4057315WF7845N0001GK
113	Níjar	C/ Hernán Cortés 5 (FR42740)	04117	3858220WF7835N0001EF
114	Níjar	C/ Hernán Cortés 7 (FR42740bis)	04117	3858219WF7835N0001ZF
115	Níjar	C/ Hernán Cortés 11 (FR42744)	04117	3858217WF7835N0001EF



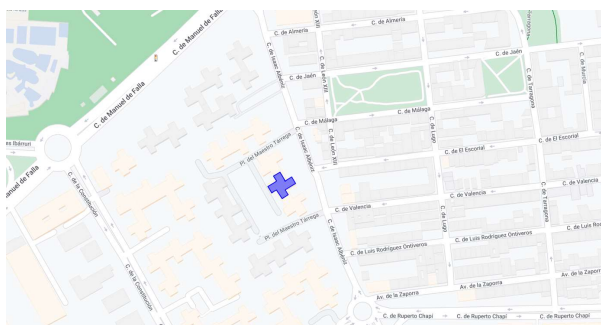
Provincia MADRID

Municipios de Alcalá de Henares y Alcobendas

ID	Municipio	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
78	Alcalá de Henares	C/ Almagro 3, 2º A	28802	7707803VK6870N0009ME
68	Alcalá de Henares	C/ San Urbicio 1, 2ºD	28802	7807309VK6870N0012EE
65	Alcalá de Henares	C/ Alfonso X El Sabio 9, 1ºB	28803	8207105VK6880N0006JR
120	Alcobendas	C/ Isaac Albéniz 9, Bajo B	28100	5491905VK4859S0001ZO



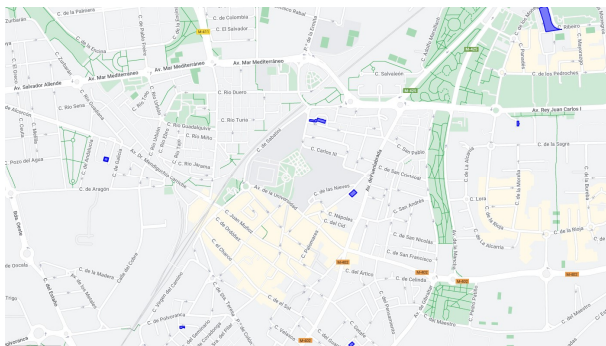
Alcalá de Henares



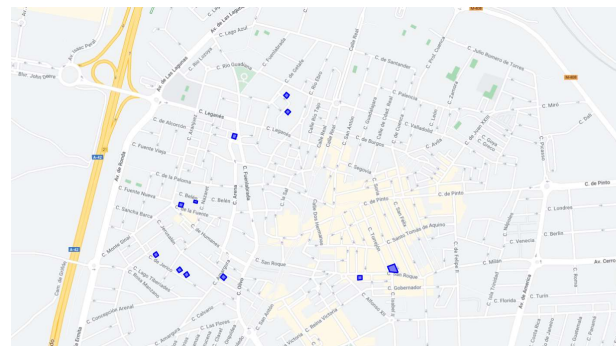
Alcobendas

Municipios de Leganés y Parla

ID	Municipio	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
64	Leganés	C/ Madrid, 30, 4ºD	28911	5350101VK3654N0039YG
67	Leganés	C/ Núñez de Arce, 2, 2º, 1	28912	5042801VK3654S0005IZ
81	Leganés	C/ Pluma 9, 1º C	28912	5343308VK3654S0006PX
73	Leganés	C/ Batalla de Brunete 22, bajo derecha	28912	5153601VK3655S0011SK
89	Leganés	C/ Mallorca, 9, 1ºB	28913	4252705VK3645S0006QS
82	Leganés	C/ Águila 11, Bajo A	28911	4644201VK3644S0001ZD
63	Leganés	C/ Ribeiro 10, Bajo B	28915	6157901VK3665N0114JB
86	Leganés	Avda. Rey Juan Carlos I, 18 1ºA	28915	6053901VK3665S0004KK
62	Parla	C/ La Fuente 26, 1ºA	28980	4147301VK3544N0005GR
66	Parla	C/ Belén, 19, 1ºD	28980	4148106VK3544N0004PE
71	Parla	C/ Alcorcón 16 2ºA	28980	4350302VK3545S0009SP
36	Parla	C/ Jericó, 16, Bajo B	28980	4045704VK3544N0002UQ
46	Parla	C/ Jericó 20, 2A	28980	4045702VK3544N0009LI
74	Parla	C/ Jerusalén 8, Esc 1, 1 C	28980	4244501VK3544S0013TJ
77	Parla	C/ Jericó 26, 2ºD	28980	3945502VK3534N0012KR
34	Parla	C/ Torrejón 37, 2ºC	28980	4945403VK3544N0042AY
76	Parla	C/ San Roque 70, 1ºA	28980	4844403VK3544S0005SS
37	Parla	Travesía de Getafe 13, 3º-4	28980	4551303VK3545S0016FF
57	Parla	Travesía de Getafe 3, 2º-3	28980	4552909VK3545S0007XI



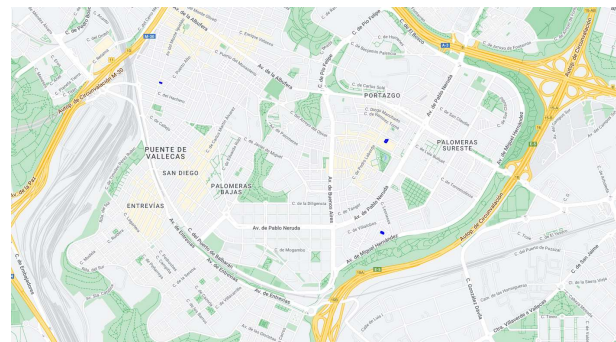
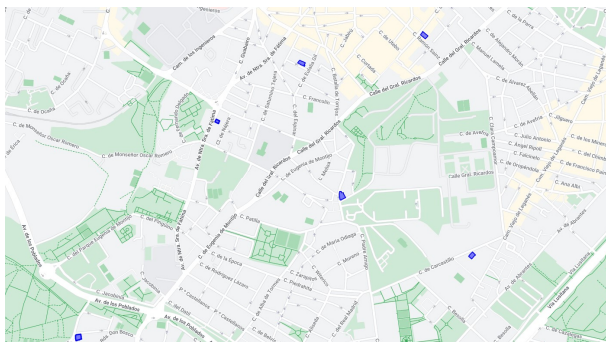
Leganés



Parla

Municipio de Madrid

ID	Distrito	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
10	Carabanchel	Plaza Carabanchel, 4, 1º A	28025	7505417VK3770F0007KE
14	Carabanchel	C/ Carcastillo 9, 4º C	28025	7701220VK3770B0019YX
21	Carabanchel	C/Matilde Hernández 77 1º izquierda	28025	7611943VK3771B0008GI
94	Carabanchel	C/ Dolores Armengot 20, 2ºC	28025	7010409VK3771A0015TE
22	Carabanchel	C/ Consuelo Guzmán 19, 3º C	28044	6199801VK3669G0014XX
23	Carabanchel	C/ Avda. Nuestra Sª de Fátima 53, bj izq.	28047	6707315VK3760H0001JA
12	Carabanchel	C/ María Odiaga, 10 Bajo D	28025	7103616VK3770C0005FB
56	Vallecas	C/ Sierra Espuña 18, 1ºB	28031	7298602VK4679G0006KP
35	Vallecas	C/ Etna 8, 6ºC	28038	5112821VK4751A0038XQ
80	Vallecas	C/ Villalobos 35, Bajo B	28038	5104205VK4750H0002JB
45	Vallecas	Avenida de Monte Igueldo 91, 2º1	28053	3217715VK4731E0005RT

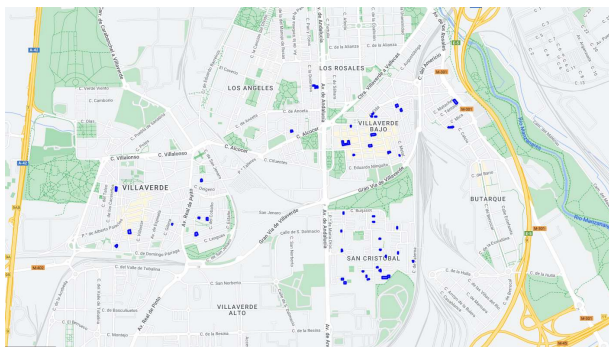


Madrid-Carabanchel

Madrid-Vallecas

Municipio Madrid (continuación)

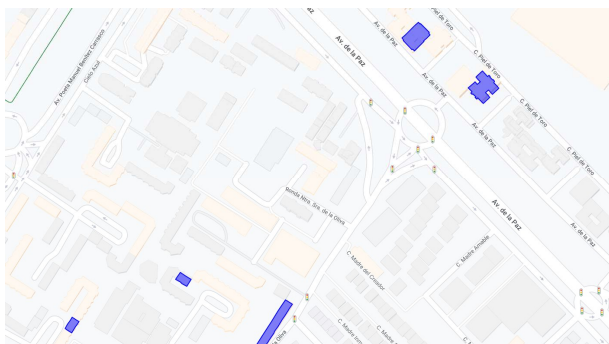
ID	Municipio	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
1	Villaverde	C/ Godella 187, 3º Dcha.	28021	1659308VK4615H0005ZK
2	Villaverde	C/ Godella 201, 4º Dcha.	28021	1659102VK4615H0007UB
3	Villaverde	C/ Moncada 115, 1º C	28021	1459550VK4615G0003PU
4	Villaverde	C/ Rocafort 50, 3º Izq.	28021	1861962VK4616B0006RT
5	Villaverde	Plaza Pinazo 27, 2º Izq.	28021	14629B3VK4616B0003WW
6	Villaverde	C/ Godella 53, 1º Dcha.	28021	1762933VK4616B0002JQ
7-8	Villaverde	C/ María Orué, 3, 2º 1 y 2	28021	1873502VK4617D0029JA y 1873502VK4617D0028HP
9	Villaverde	C/ Godella 95, 2º izq.	28021	1762959VK4616B0003FW
11	Villaverde	C/ Beniferri 2, 1º Izq.	28021	1464201VK4616C0001XO
13	Villaverde	C/ Benimamet 79, 1º Dcha.	28021	1863516VK4616D0002FL
15	Villaverde	C/ Benimamet 41, 2º Dcha.	28021	1664815VK4616D0004JZ
16	Villaverde	C/ Godella 3, 2º Dcha.	28021	1664838VK4616D0004OZ
17	Villaverde	Plaza de Los Pinazo, 11, 4º Izq.	28021	1462991VK4616B0011HU
18	Villaverde	C/ Godella 153, 3º Izq.	28021	1861932VK4616B0007MY
19	Villaverde	C/ Rocafort 23, 5º Izq.	28021	1762985VK4616B0010PY
20	Villaverde	C/ Moncada 117, 4B	28021	1459544VK4615G0014FG
24	Villaverde	C/ Martínez Oviol 17, 2º izq.	28021	1673711VK4617D0006OJ
26	Villaverde	C/ Godella 231, 2º 2	28021	1861923VK4616B0066PQ
27	Villaverde	C/ Moncada 115, 4ºB	28021	1459550VK4615G0014KG
28	Villaverde	C/ Matachel, 26, Esc A, 2º 1	28021	2373301VK4627C0007FD
31	Villaverde	C/ Acebes 1, 2ºB	28021	0167507VK4606G0012UE
32	Villaverde	C/ Gregorio Ortiz 15, 2ºA	28021	9963502VK3696D0006GB
38	Villaverde	C/ Villarramiel 5, Bajo B	28021	1973210VK4617B0004MB
40	Villaverde	C/ Lubian 16, 2º dcha.	28021	0264927VK4606C0005UO
41	Villaverde	C/ Potasa 26, 4º B	28021	2372103VK4627A0018RE
44	Villaverde	C/ San Agapito, 39, 2º dcha.	28021	1673709VK4617D0005JH
48	Villaverde	C/ Ignacio Santos Viñuelas 2, 2ºA	28021	1569901VK4616H0005WS
49	Villaverde	C/ Topacio 2, 1ºB	28021	1869412VK4616H0004YA
55	Villaverde	C/ Lubian 16, 2º izq.	28021	0264927VK4606C0006IP
58	Villaverde	C/ San Agapito, 33, Bajo izq.	28021	1673712VK4617D0002FD
59	Villaverde	C/ Lubian 6, 2º B	28021	0264922VK4606C0006OP
61	Villaverde	C/ Godella 140, 1º dcha.	28021	1459525VK4615G0001WT
69	Villaverde	C/ José del Pino 70, 1-6	28021	1671701VK4617B0024JA
72	Villaverde	C/ Juan Peñalver 26 1º F	28021	9466503VK3696E0012DO
79	Villaverde	C/ Godella 133 1º izq.	28021	1861937VK4616B0002JQ
84	Villaverde	C/ Encarnación Oviol 3, 1º izq.	28021	1470406VK4617A0032BU
91	Villaverde	C/ Magnesita 10, 1ºA	28021	0263808VK4606C0027SW
92	Villaverde	C/ Martínez Oviol 48, 1º E	28021	1670208VK4617B0009MW
104	Villaverde	C/ Juan José Martínez Seco 26, Local	28021	1471503VK4617A0002RO
105	Villaverde	C/ Juan José Martínez Seco 26, 1º	28021	1471503VK4617A0003TP
106	Villaverde	C/ Juan José Martínez Seco 26, 2º	28021	1471503VK4617A0004YA
107	Villaverde	C/ Camino de Leganés 39 2ºB	28021	9663903VK3696D0015QE
110	Villaverde	C/ Manola y Rosario 22, 2ºB	28021	9462703VK3696A0012QL
111	Villaverde	C/ Azufre 11, 1º único	28021	1869509VK4616H0003OP
119	Villaverde	C/ Paterna 35, 3º dcha.	28021	1960509VK4616B0007YY
88	Villaverde	Paseo Gigantes y Cabezudos 54, 5D	28041	1175607VK4617E0024SG
118	Villaverde	C/ Arechavaleta 10, Bajo C	28041	0971508VK4607B0002LF



Madrid - Villaverde

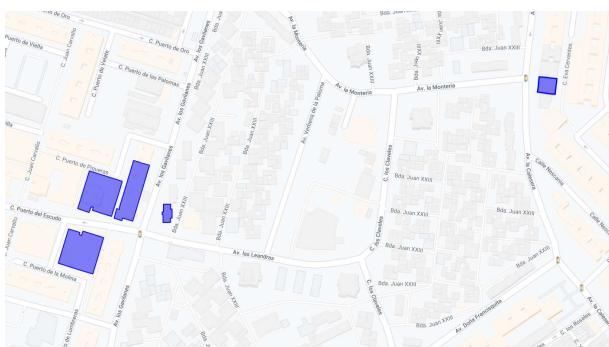
Provincia SEVILLA

ID	Distrito	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
25	La Oliva	Avda. de la Paz 87, 1º C	41006	7400103TG3470S0006RR
29	La Oliva	Avda. de la Paz 93, 4º D	41013	7499601TG3379N0016TD
33	La Oliva	Barrio Nuestra Sª de la Oliva 88, 2ºB	41013	7297801TG3379N0004PR
47	La Oliva	Barrio Nuestra Sª de la Oliva 4, 2ªdcha	41013	7097804TG3379N0005IT
70	La Oliva	Barrio Nuestra Sª de la Oliva 88, 1ªA	41013	7297801TG3379N0001UQ
87	La Oliva	Barrio Nuestra Sª de la Oliva 108, 1º izq.	41013	7297002TG3379N0002IW



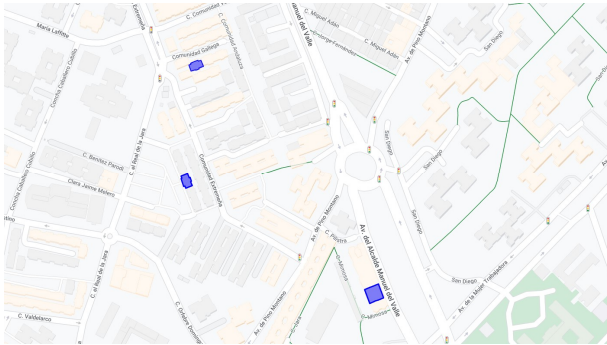
Sevilla- La Oliva

ID	Distrito	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
42-43	Rochelambert	C/ Puerto del Escudo, 6, 1A 1B	41006	8508301TG3480N0009LE y 8508301TG3480N0010JQ
50	Rochelambert	C/ Puerto de Oncala 5, 1ªA	41006	8608101TG3480N0049II
54	Rochelambert	C/ Puerto del Escudo, 5, 4ºB	41006	8508201TG3480N0033UK
60	Rochelambert	Avda. de los Gavilanes 41, 2º B	41006	8608201TG3480N0004WZ
116-117	Rochelambert	Avenida de la Calesera 19, 4º B y 4º C	41008	9110002TG3491S0018HG y 9110002TG3491S0017GF
30	Villegas	C/ Real de la Jara 20, 2º Izq.	41008	6947118TG3464N0006RF
51	Villegas	Avda. Alcalde Manuel del Valle 43, Bjo C	41008	7046304TG3474N0003DG
93	Macarena	C/ Comunidad Gallega 5, 1ªA	41008	6948116TG3464N0004SS
85	Pinomontano	C/ Grabadores 2, 1ºB	41008	7858303TG3475N0006AS

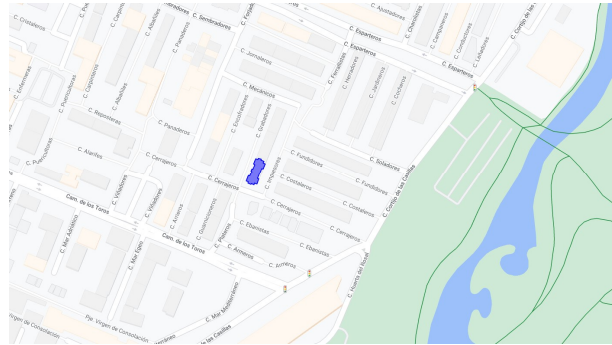


Sevilla- Rochelambert

ID	Distrito	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
30	Villegas	C/ Real de la Jara 20, 2º Izq.	41008	6947118TG3464N0006RF
51	Villegas	Avda. Alcalde Manuel del Valle 43, Bjo C	41008	7046304TG3474N0003DG
93	Macarena	C/ Comunidad Gallega 5, 1ªA	41008	6948116TG3464N0004SS
85	Pinomontano	C/ Grabadores 2, 1ªB	41008	7858303TG3475N0006AS



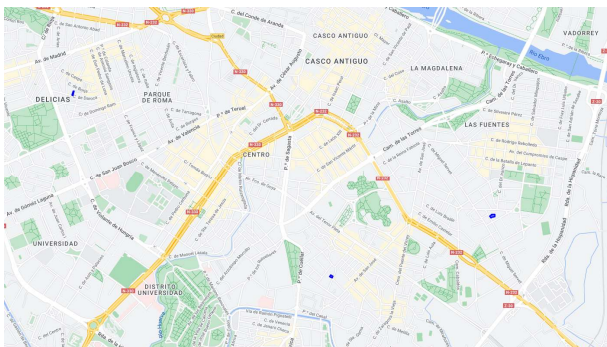
Sevilla- Villegas



Sevilla-Pinomontano

Provincia ZARAGOZA

ID	Municipio	Tipo Inmueble	Código Postal	RE. Catastral
103	Zaragoza	C/ Ntra Sra del Agua 15 5ªA	50007	6517104XM7161F0019EU
101	Zaragoza	Constanza de Sicilia 31 2ªB	50017	4332647XM7143A0017DO
102	Zaragoza	C/ San Joaquín 5 3ªE	50013	7822507XM7172D0012GE



Zaragoza

Titularidad, Cargas, Licencias...

La titularidad de los inmuebles recae sobre TECHO HOGAR SOCIMI S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de COMPRAVENTA en todos los activos.

Todos los activos disponen de título de propiedad adecuado para su comercialización. Hemos asumido para su valoración que se encuentra libre de cargas y gravámenes. Que los activos se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual. Los activos no se encuentran afectados negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras. Que los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

Principales consideraciones de la Valoración

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción."

Enfoque de capitalización

Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de proyección de flujos de caja (10 años). Este método se utiliza habitualmente en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento. Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, según estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, gastos repercutidos y no repercutidos, así como, el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo. El modelo asume la renta actual durante el periodo de contrato y prórrogas obligatorias y a partir de su liberación, la renta objetivo corregida por el % de ocupación, considerándose una ocupación media estructural en función de las características del entorno. Al tratarse de una SOCIMI no procede aplicación de impuesto de sociedades. Una vez determinado el EBITDA anual (ingresos – gastos operativos) se descuentan las inversiones en activos fijo (CAPEX) recurrentes.

ID	Municipio	Dirección	Primo Riesgo	Tasa Nominal	Exit Yield	Flujos actualizados	Reversión actualizada	Valor Mercado
1	Madrid	C/ Godella 187, 3º Dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	37.030,51 €	59.836,18 €	96.866,69 €
2	Madrid	C/ Godella 201, 4º Dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	24.612,53 €	56.541,63 €	81.154,16 €
3	Madrid	C/ Moncada 115, 1º C	4,49%	8,25%	6,25%	27.721,91 €	68.878,09 €	96.600,00 €
4	Madrid	C/ Rocafort 50, 3º Izq.	4,49%	8,25%	6,25%	48.807,92 €	58.119,44 €	106.927,36 €
5	Madrid	Plaza Pinazo 27, 2º Izq.	4,49%	8,25%	6,25%	58.976,11 €	65.205,77 €	124.181,89 €
6	Madrid	C/ Godella 53, 1º Dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	31.278,87 €	61.820,47 €	93.099,34 €
7-8	Madrid	C/ María Orué, 3, 2º 1 y 2	4,49%	8,25%	6,25%	78.469,41 €	121.319,23 €	199.788,64 €
9	Madrid	C/ Godella 95, 2º izq.	4,49%	8,25%	6,25%	43.317,44 €	61.684,51 €	105.001,95 €
10	Madrid	Plaza Carabanchel, 4, 1º A	4,24%	8,00%	6,00%	56.668,05 €	92.191,79 €	148.859,85 €
11	Madrid	C/ Beniferri 2, 1º Izq.	4,49%	8,25%	6,25%	40.751,11 €	51.565,38 €	92.316,50 €
12	Madrid	C/ María Odiaga, 10 Bajo D	4,49%	8,25%	6,25%	65.596,01 €	101.442,87 €	167.038,89 €
13	Madrid	C/ Benimamet 79, 1º Dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	42.551,98 €	59.288,59 €	101.840,57 €
14	Madrid	C/ Carcastillo 9, 4º C	4,24%	8,00%	6,00%	54.494,76 €	98.267,96 €	152.762,72 €
15	Madrid	C/ Benimamet 41, 2º Dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	40.968,90 €	53.074,68 €	94.043,57 €
16	Madrid	C/ Godella 3, 2º Dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	40.974,71 €	53.123,26 €	94.097,97 €
17	Madrid	Plaza de Los Pinazo, 11, 4º Izq.	4,49%	8,25%	6,25%	63.897,88 €	74.538,72 €	138.436,60 €
18	Madrid	C/ Godella 153, 3º Izq.	4,49%	8,25%	6,25%	43.260,68 €	64.499,83 €	107.760,51 €
19	Madrid	C/ Rocafort 23, 5º Izq.	4,49%	8,25%	6,25%	47.304,75 €	60.111,94 €	107.416,69 €
20	Madrid	C/ Moncada 117, 4B	4,49%	8,25%	6,25%	49.857,84 €	72.339,84 €	122.197,68 €
21	Madrid	C/Matilde Hernández 77 1º izquierda	4,24%	8,00%	6,00%	58.146,90 €	100.017,34 €	158.164,23 €
22	Madrid	C/ Consuelo Guzmán 19, 3º C	4,24%	8,00%	6,00%	76.482,77 €	115.202,53 €	191.685,30 €
23	Madrid	C/ Avda. Nuestra Sª de Fátima 53, bj izq.	4,24%	8,00%	6,00%	69.988,08 €	92.189,90 €	162.177,98 €
24	Madrid	C/ Martínez Oviol 17, 2º izq.	4,49%	8,25%	6,25%	59.658,68 €	70.155,17 €	129.813,85 €
25	Sevilla	Avda. de la Paz 87, 1º C	4,99%	8,75%	6,75%	49.705,86 €	47.723,32 €	97.429,18 €
26	Madrid	C/ Godella 231, 2º 2	4,49%	8,25%	6,25%	48.273,11 €	58.260,23 €	106.533,34 €
27	Madrid	C/ Moncada 115, 4ºB	4,49%	8,25%	6,25%	50.450,01 €	69.160,48 €	119.610,48 €
28	Madrid	C/ Matachel, 26, Esc A, 2º 1	4,49%	8,25%	6,25%	44.087,99 €	70.149,08 €	114.237,07 €
29	Sevilla	Avda. de la Paz 93, 4º D	4,99%	8,75%	6,75%	55.852,79 €	52.024,50 €	107.877,29 €
30	Sevilla	C/ Real de la Jara 20, 2º Izq.	4,99%	8,75%	6,75%	41.661,58 €	41.394,39 €	83.055,97 €
31	Madrid	C/ Acebes 1, 2ºB	4,49%	8,25%	6,25%	57.877,76 €	89.659,14 €	147.536,90 €
32	Madrid	C/ Gregorio Ortiz 15, 2ºA	4,49%	8,25%	6,25%	43.127,06 €	64.498,21 €	107.625,27 €
33	Sevilla	Barrio Nuestra Sª de la Oliva 88, 2ºB	4,99%	8,75%	6,75%	38.357,16 €	40.684,53 €	79.041,69 €
34	Parla	C/ Torrejón 37, 2ºC	4,99%	8,75%	6,75%	53.862,79 €	67.798,92 €	121.661,71 €
35	Madrid	C/ Etna 8, 6ºC	4,24%	8,00%	6,00%	51.174,26 €	75.067,22 €	126.241,49 €
36	Parla	C/ Jericó, 16, Bajo B	4,99%	8,75%	6,75%	45.718,50 €	50.711,11 €	96.429,61 €
37	Parla	Travesía de Getafe 13, 3º-4	4,99%	8,75%	6,75%	50.950,99 €	58.040,03 €	108.991,02 €
38	Madrid	C/ Villarramiel 5, Bajo B	4,49%	8,25%	6,25%	51.934,08 €	61.334,32 €	113.268,40 €
39	Almería	Derramador, Campohermoso	4,74%	8,50%	6,50%	59.962,10 €	81.840,67 €	141.802,77 €
40	Madrid	C/ Lubian 16, 2º dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	53.610,36 €	72.504,50 €	126.114,86 €
41	Madrid	C/ Potasa 26, 4º B	4,49%	8,25%	6,25%	55.727,07 €	82.949,54 €	138.676,61 €
42-43	Sevilla	C/ Puerto del Escudo, 6, 1A 1B	4,99%	8,75%	6,75%	94.433,05 €	102.473,01 €	196.906,06 €
44	Madrid	C/ San Agapito, 39, 2º dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	57.883,50 €	77.649,08 €	135.532,57 €
45	Madrid	Avenida de Monte Igueldo 91, 2º1	4,24%	8,00%	6,00%	67.665,99 €	84.653,52 €	152.319,51 €
46	Parla	C/ Jericó 20, 2A	4,99%	8,75%	6,75%	54.112,01 €	67.793,50 €	121.905,51 €
47	Sevilla	Barrio Nuestra Sª de la Oliva 4, 2ºdcha	4,99%	8,75%	6,75%	44.496,46 €	40.529,07 €	85.025,53 €
48	Madrid	C/ Ignacio Santos Viñuelas 2, 2ºA	4,49%	8,25%	6,25%	49.317,75 €	66.270,77 €	115.588,52 €
49	Madrid	C/ Topacio 2, 1ºB	4,49%	8,25%	6,25%	51.002,99 €	73.925,97 €	124.928,96 €
50	Sevilla	C/ Puerto de Oncala 5, 1ºA	4,99%	8,75%	6,75%	44.545,75 €	54.654,37 €	99.200,12 €

ID	Municipio	Dirección	Primo	Toso	Exit	Flujos	Reversión	Valor
51	Sevilla	Avda. Alcalde Manuel del Valle 43, Baj C	4,99%	8,75%	6,75%	43.444,43 €	48.153,24 €	91.597,66 €
54	Sevilla	C/ Puerto del escudo, 5, 4ºB	4,99%	8,75%	6,75%	45.521,00 €	60.321,85 €	105.842,85 €
55	Madrid	C/ Lubian 16, 2º izq.	4,49%	8,25%	6,25%	56.751,18 €	73.123,74 €	129.874,91 €
56	Madrid	C/ Sierra Espuña 18, 1ºB	4,24%	8,00%	6,00%	55.529,97 €	82.106,76 €	137.636,73 €
57	Parla	Travesía de Getafe 3, 2º, 3	4,99%	8,75%	6,75%	51.248,52 €	57.719,42 €	108.967,93 €
58	Madrid	C/ San Agapito, 33, Bajo izq.	4,49%	8,25%	6,25%	55.770,41 €	65.799,92 €	121.570,33 €
59	Madrid	C/ Lubian 6, 2º B	4,49%	8,25%	6,25%	59.227,68 €	69.728,91 €	128.956,59 €
60	Sevilla	Avda. de los Gavilanes 41, 2º B	4,99%	8,75%	6,75%	47.734,62 €	71.220,30 €	118.954,92 €
61	Madrid	C/ Godella 140, 1º dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	42.054,68 €	59.652,52 €	101.707,19 €
62	Parla	C/ La Fuente 26, 1ºA	4,99%	8,75%	6,75%	52.263,49 €	64.505,61 €	116.769,10 €
63	Leganés	C/ Ribeiro 10, Bajo B	4,49%	8,25%	6,25%	56.489,68 €	67.685,81 €	124.175,49 €
64	Leganés	C/ Madrid, 30, 4ºD	4,49%	8,25%	6,25%	65.700,31 €	80.485,14 €	146.185,45 €
65	Alcalá de Henares	C/ Alfonso X El Sabio 9, 1ºB	4,49%	8,25%	6,25%	51.102,73 €	60.865,84 €	111.968,57 €
66	Parla	C/ Belén, 19, 1ºD	4,99%	8,75%	6,75%	52.793,30 €	64.920,20 €	117.713,51 €
67	Leganés	C/ Núñez de Arce, 2, 2º, 1	4,49%	8,25%	6,25%	68.042,89 €	74.324,95 €	142.367,84 €
68	Alcalá de Henares	C/ San Urbico 1, 2ºD	4,49%	8,25%	6,25%	50.623,92 €	58.629,64 €	109.253,56 €
69	Madrid	C/ José del Pino 70, 1-6	4,49%	8,25%	6,25%	49.123,29 €	65.334,76 €	114.458,05 €
70	Sevilla	Barrio Nuestra Señora de la Oliva 88, 1ºA	4,99%	8,75%	6,75%	34.920,32 €	40.340,28 €	75.260,60 €
71	Parla	C/ Alcorcón 16 2ºA	4,99%	8,75%	6,75%	54.780,70 €	74.915,49 €	129.696,19 €
72	Madrid	C/ Juan Peñalver 26 1º F	4,49%	8,25%	6,25%	53.125,11 €	70.281,31 €	123.406,42 €
73	Leganés	C/ Batalla de Brunete 22, bajo dcha	4,49%	8,25%	6,25%	53.166,64 €	85.108,40 €	138.275,03 €
74	Parla	C/ Jerusalén 8, Esc 1, 1 C	4,99%	8,75%	6,75%	53.378,62 €	69.632,51 €	123.011,13 €
76	Parla	C/ San Roque 70, 1ºA	4,99%	8,75%	6,75%	54.752,36 €	73.060,52 €	127.812,88 €
77	Parla	C/ Jericó 26, 2ºD	4,99%	8,75%	6,75%	53.405,36 €	67.695,10 €	121.100,45 €
78	Alcalá de Henares	C/ Almagro 3, 2º A	4,49%	8,25%	6,25%	54.158,95 €	74.344,58 €	128.503,53 €
79	Madrid	C/ Godella 133 1º izq.	4,49%	8,25%	6,25%	46.068,16 €	63.294,86 €	109.363,02 €
80	Madrid	C/ Villalobos 35, Bajo B	4,24%	8,00%	6,00%	70.778,29 €	75.797,84 €	146.576,13 €
81	Leganés	C/ Pluma 9, 1º C	4,49%	8,25%	6,25%	58.927,81 €	82.610,77 €	141.538,58 €
82	Leganés	C/ Águila 11, Bajo A	4,49%	8,25%	6,25%	68.188,92 €	116.303,44 €	184.492,37 €
83	Madrid	C/ Masilla 6, 2º dcha.	4,24%	8,00%	6,00%	65.607,38 €	89.900,51 €	155.507,90 €
84	Madrid	C/ Encarnación Oviol 3, 1º izq.	4,49%	8,25%	6,25%	52.760,41 €	73.584,97 €	126.345,38 €
85	Sevilla	C/ Grabadores 2, 1ºB	4,99%	8,75%	6,75%	46.794,19 €	52.096,08 €	98.890,27 €
86	Leganés	Avda. Rey Juan Carlos I, 18 1ºA	4,49%	8,25%	6,25%	61.506,54 €	68.058,58 €	129.565,11 €
87	Sevilla	Barrio Nuestra Sª la Oliva 108, 1º izq.	4,99%	8,75%	6,75%	39.130,42 €	44.782,52 €	83.912,93 €
88	Madrid	Paseo Gigantes y Cabezudos 54, 5D	4,49%	8,25%	6,25%	96.720,41 €	114.950,35 €	211.670,76 €
89	Leganés	C/ Mallorca, 9, 1ºB	4,49%	8,25%	6,25%	56.887,04 €	79.200,09 €	136.087,13 €
91	Madrid	C/ Magnesita 10, 1ºA	4,49%	8,25%	6,25%	80.941,14 €	116.329,78 €	197.270,93 €
92	Madrid	C/ Martínez Oviol 48, 1º E	4,49%	8,25%	6,25%	52.271,42 €	64.884,16 €	117.155,58 €
93	Sevilla	C/ Comunidad Gallega 5, 1ºA	4,99%	8,75%	6,75%	36.837,01 €	33.176,59 €	70.013,60 €

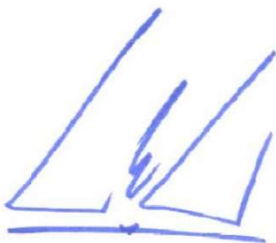
ID	Municipio	Dirección	Primo Riesgo	Toso Nominal	Exit Yield	Flujos actualizados	Reversión actualizada	Valor Mercado
94	Madrid	C/ Dolores Armengot 20, 2ºC	4,24%	8,00%	6,00%	62.289,58 €	84.138,35 €	146.427,94 €
95	Almería	C/ Urdaneta 2 nº 22 (FR46182)	5,24%	9,00%	7,00%	33.142,77 €	69.668,45 €	102.811,22 €
96	Almería	C/ Henando de Soto 9 nº 17 (FR46172)	5,24%	9,00%	7,00%	31.801,31 €	48.662,01 €	80.463,32 €
97	Almería	C/ Pedro de Alvarado 6 nº 10 (FR46158)	5,24%	9,00%	7,00%	31.801,31 €	48.662,01 €	80.463,32 €
98	Almería	C/ Henando de Soto 11 nº 16 (FR46170)	5,24%	9,00%	7,00%	31.801,31 €	48.662,01 €	80.463,32 €
99	Almería	C/ Henando de Soto 15 nº 14 (FR46166)	5,24%	9,00%	7,00%	31.801,31 €	48.662,01 €	80.463,32 €
100	Almería	C/ Henando de Soto 17 nº 13 (FR46164)	5,24%	9,00%	7,00%	31.869,03 €	49.012,83 €	80.881,86 €
101	Zaragoza	Constanza de Sicilia 31 2ºB	4,99%	8,75%	6,75%	41.645,19 €	46.208,19 €	87.853,38 €
102	Zaragoza	C/ San Joaquín 5 3ºE	4,99%	8,75%	6,75%	44.376,84 €	49.220,12 €	93.596,97 €
103	Zaragoza	C/ Ntra Sra del Agua 15 5ªA	4,99%	8,75%	6,75%	33.626,07 €	37.300,26 €	70.926,33 €
104	Madrid	C/ Juan José Martínez Seco 26, Local	4,49%	8,25%	6,25%	74.870,51 €	91.729,64 €	166.600,15 €
105	Madrid	C/ Juan José Martínez Seco 26, 1º	4,49%	8,25%	6,25%	57.957,77 €	71.040,85 €	128.998,62 €
106	Madrid	C/ Juan José Martínez Seco 26, 2º	4,49%	8,25%	6,25%	57.884,93 €	70.954,41 €	128.839,34 €
107	Madrid	C/ Camino de Leganés 39 2ºB	4,49%	8,25%	6,25%	132.327,92 €	179.331,64 €	311.659,56 €
110	Madrid	C/ Manola y Rosario 22, 2ºB	4,49%	8,25%	6,25%	48.912,32 €	68.363,75 €	117.276,07 €
111	Madrid	C/ Azufre 11, 1º único	4,49%	8,25%	6,25%	52.825,81 €	67.226,64 €	120.052,45 €
112	Almería	Plaza Cerro del Aguilón 16 (FR37076)	5,24%	9,00%	7,00%	48.169,16 €	51.034,27 €	99.203,43 €
113	Almería	C/ Hernán Cortés 5 (FR42740)	5,24%	9,00%	7,00%	36.836,90 €	39.007,80 €	75.844,70 €
114	Almería	C/ Hernán Cortés 7 (FR42740bis)	5,24%	9,00%	7,00%	36.836,90 €	39.007,80 €	75.844,70 €
115	Almería	C/ Hernán Cortés 11 (FR42744)	5,24%	9,00%	7,00%	36.836,90 €	39.007,80 €	75.844,70 €
116-117	Sevilla	Avenida de la Calesera 19, 4º B y 4º C	4,99%	8,75%	6,75%	78.241,52 €	85.511,82 €	163.753,34 €
118	Madrid	C/ Arechavaleta 10, Bajo C	4,49%	8,25%	6,25%	57.159,04 €	72.738,55 €	129.897,59 €
119	Madrid	C/ Paterna 35, 3º dcha.	4,49%	8,25%	6,25%	50.630,10 €	72.533,42 €	123.163,52 €
120	Alcobendas	C/ Isaac Albéniz 9, Bajo B	3,74%	7,50%	5,50%	100.482,85 €	144.691,41 €	245.174,26 €

Conclusiones

Como resultado del análisis realizado y a nuestro juicio profesional consideramos que el Valor de Mercado de la cartera de activos inmobiliarios de TECHO HOGAR SOCIMI, a 31 de julio de 2023, asciende al importe de:

13.609.733,39 €

Trece millones seiscientos nueve mil setecientos treinta y tres euros, con treinta y nueve céntimos de euro.



D. Antolín Arquillo Aguilera
FRICS, Registered Valuer Nº 1264093
Gloval Valuation, S.A.U.

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.U. GLOVAL VALUTATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

Anexos

Fichas de valoración por activo



ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía elaborado por CBRE con los activos adquiridos a 30 de noviembre de 2023 y 29 de febrero de 2024



Resumen de Valoración

Techo Hogar Socimi, S.A.

Cartera de Propiedades

2023-2024

17/04/2024

Nota legal y disclaimer

Este resumen de valoración (el “informe”) ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”) en exclusividad para TECHO HOGAR SOCIMI (el “Cliente”) de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la “Instrucción”). El informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro tipo de destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo, a excepción de su publicación en el proceso de incorporación a BME Growth, a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa. Este documento no es una valoración formal sino un resumen de las valoraciones individuales realizadas por CBRE y enviadas a Techo en Marzo de 2024, recomendamos su lectura completa para el entendimiento de este documento

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una “Reliance Letter”) el uso del informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la “Parte firmante de la Reliance Letter”), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la “Reliance Letter” que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder:

La responsabilidad de CBRE Valuation Advisory, S.A. en relación a esta instrucción, en caso de culpa o negligencia, queda limitada a lo establecido en nuestra póliza de responsabilidad civil vigente hasta el 31 de marzo de 2024, contratada con QBE Europe SA/NV Sucursal en España, es decir 2.400.000 euros.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la “Reliance Letter”, este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación.

Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

Contenido

Parte I: Informe de valoración4

Parte II: Listado de Valores.....8

Parte I - Informe de valoración

Informe de Valoración

CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad de tasación inscrita en el Banco de España con el número 4630 en virtud de propuestas de fechas 07/02/2023 y 14/03/2024 con Techo ha llevado a cabo la valoración de 72 activos inmobiliarios.

Esta valoración, consistente en la determinación del valor de mercado (definido como el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta) se ha realizado con la finalidad de DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO. Para ello, se han utilizado las siguientes metodologías:

- Método de Actualización de rentas, que consiste en: Según Artº 25, ECO 805/2003, Requisitos para la utilización del Método de Actualización de Rentas. Para la utilización del método de actualización a efectos de esta Orden será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:
 - a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
 - b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
 - c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.
 - d) El rango de la tasa de descuento utilizada está entre el 4% y el 6% sin considerar la inflación.
- Método de Comparación, según Artº 21, ECO 805/2003, los requisitos para la utilización del Método de Comparación son:
 - a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
 - b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
 - c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado.
- Método de Valor Máximo Legal, se aplicará siempre que el inmueble valorado esté afectado por la limitación en el valor procedente de la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

- Método de Coste, según Sección 2ª, Artº 17, ECO 805/2003, la aplicabilidad del método del coste es:
 - a) El Método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.
 - b) Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento.

Como resultado de nuestro trabajo, hemos emitido 72 informes de valoración:

- 25 informes a 30 de Noviembre de 2023 con un valor de mercado total de 4.095.568,16€ (ver en Anexo 1 la tabla resumen de los activos)
- 47 informes a 29 de Febrero de 2024 con un valor de mercado total de 7.147.296,32€ (ver en Anexo 2 la tabla resumen de los activos).

A continuación se reflejan los condicionantes y advertencias generales que incluyen los citados informes:

- **CONDICIONANTES:**
 - Exp 236999, 237000 y 237001: Se condiciona la presente tasación a la aportación del último recibo de arrendamiento.
- **ADVERTENCIAS:**
 - Exp 232215, 232232, 232231, 232224, 232229, 232223, 232222, 232228, 232221, 232220, 232226, 232219, 232218, 232217, 232225 y 232236 236996: Se advierte que no se ha dispuesto del último recibo de alquiler.
 - Exp 232230: Se advierte que en el contrato de CV aportado figura el Registro de la Propiedad de Parla nº 16, que no existe. El registro correcto es el mencionado en el presente informe.
 - Exp 232238: Se advierte que la vivienda objeto de esta escritura tiene la calificación legal de Protección Oficial de Grupo Primero, según consta en cédula expedida en Sevilla.
 - Exp 232236: Se advierte que no se ha dispuesto de contrato de alquiler actualizado ni de recibo abonado.
 - Exp 232242, 232235, 232234, 237007, 237023, 238164 y 238166: Se advierte que la vivienda objeto de esta escritura tiene la calificación legal de Protección Oficial.
 - Exp 226701: Se advierte que a efectos de la valoración se adopta la superficie que figura en los planos aportados.
 - Exp 233445: Se advierte que en el momento de la visita la finca valorada se comprueba que carece de actividad. La presente valoración se ha realizado bajo la premisa de que el inmueble disponga de todas las licencias para su funcionamiento.
 - Exp 236999: Se advierte que existen discrepancias entre la superficie del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor.
 - Exp 237002: Se advierte expresamente que no se ha dispuesto de Cédula de Calificación ni Documentación Acreditativa sobre la inexistencia de en Valor Máximo Legal imputable al inmueble valorado. Según RD 727/1993.

- Exp 237024: Se advierte que el titular del contrato de alquiler no es la persona que ocupa el inmueble, si bien es objeto del contrato de alquiler ceder el mismo a terceros dentro de su objeto social.

Atentamente

71651792F Digitally signed
by 71651792F
FERNAND FERNANDO
O FUENTE FUENTE (R:
(R: A85490217)
A8549021 Date:
2024.04.17
17:00:24
7) +02'00'

Fernando Fuente

Director Ejecutivo

RICS Registered Valuer

En nombre de
CBRE Valuation Advisory S.A.
+34 91 598 1900
Fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory S.A.
Pº de la Castellana 202 planta 8
28046 Madrid
T: +34 91 598 19 00
W: www.cbre.es
Ref. No. – VA24-0185

Parte II: Listado de Valores

ANEXO 1

EXP	INMUEBLE	DIRECCION	MUNICIPIO	RC	VALOR DE TASACIÓN
226701	6 VIVIENDAS + TRASTERO	CI MONTE PERDIDO 45	MADRID	3319820VK4731G0001QL	978.456,79 €
232215	VIVIENDA	CI LIMA (DE) 66	FUENLABRADA	3309701VK3630N0009FP	142.647,12 €
232217	VIVIENDA	CI PESCADORES 15	MADRID	7859209VK4775H0003JX	129.456,50 €
232218	VIVIENDA	CI TOMELLOSO 12	MADRID	0805321VK4700F0009WS	150.309,24 €
232219	VIVIENDA	CI FORNILLOS 24	MADRID	9506603VK3790F0006EP	150.585,54 €
232220	VIVIENDA	CI PEDRO ESCUDERO 13	MADRID	4412512VK4741C0003IS	128.400,54 €
232221	VIVIENDA	CI MANUEL PAVIA 14	MADRID	7205706VK4770E0026KL	220.395,32 €
232222	VIVIENDA	CI MARTELL 19	MADRID	3310713VK4731A0008GK	128.460,16 €
232223	VIVIENDA	CI SIERRA DE CONTRAVIESA 35	MADRID	3107812VK4730E0006QS	141.799,85 €
232224	VIVIENDA	CI ETNA 10	MADRID	5112822VK4751A0005UM	145.230,96 €
232225	VIVIENDA	CI ALMONACID 7	MADRID	4121911VK4742A0002XP	115.433,91 €
232226	VIVIENDA	CI PALOMERAS 37	MADRID	3515727VK4731F0037TF	142.487,16 €
232227	VIVIENDA	CI LENGUAS 11	MADRID	0262404VK4606C0011AS	126.046,35 €
232228	VIVIENDA	Trv PLATA 4	MADRID	0168902VK4606G0014IT	131.317,95 €
232229	VIVIENDA	CI ENCARNACION OVIOL 50	MADRID	1770601VK4617B0013GE	129.597,04 €
232230	VIVIENDA	CI ARECHAVALETA 28	MADRID	0972509VK4607D0009JH	122.963,25 €
232231	VIVIENDA	CI SAN AURELIANO 8	MADRID	9362306VK3696C0005HP	134.410,52 €
232232	VIVIENDA	CI ANGOSTA 8	MADRID	9664904VK3696D0008AX	119.135,25 €
232233	VIVIENDA	CI ALBINO HERNANDEZ LAZARO 33	MADRID	0065611VK4606E0011JU	135.860,48 €
232234	VIVIENDA	GETSEMANI 5	SEVILLA	7095701TG3379N0011HI	96.227,10 €
232235	VIVIENDA	NUESTRA SEÑORA DE LA OLIVA 7	SEVILLA	7398203TG3379N0007RU	89.149,17 €

EXP	INMUEBLE	DIRECCION	MUNICIPIO	RC	VALOR DE TASACIÓN
232236	VIVIENDA	Av PAZ (LA) 95	SEVILLA	7598403TG3379N0018RG	106.599,14 €
232237	VIVIENDA	CI BORDADORAS 2	SEVILLA	7659003TG3475N0002HI	131.873,24 €
232238	VIVIENDA	PUERTO DE LA MORA 9	SEVILLA	8505201TG3480N0006BM	102.694,54 €
232242	VIVIENDA	PETRARCA 6	SEVILLA	8308203TG3480N0003BB	96.031,04 €
				TOTAL	4.095.568,16 €

ANEXO 2

EXP	INMUEBLE	DIRECCION	MUNICIPIO	RC	VALOR DE TASACIÓN
233445	HOSTAL 1*	CI MONJAS 14	MADRID	0452311VK4603S0001G	1.080.977,33 €
236995	VIVIENDA	CI ALCANTARILLA 60	PILAR DE LA HORADADA	6826902XG9962N0001IO	130.496,27 €
236996	VIVIENDA	Pc JAUME HUGUET 4	BARCELONA	4256901DF3845E0162AB	120.726,77 €
236997	VIVIENDA	Av SANT ILDEFONS 18	CORNELLA DE LLOBREGAT	3398207DF2739G0025MA	143.997,44 €
236998	VIVIENDA	CI MAGNOLIES 15	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	4710520DF2841B0001JT	116.579,33 €
236999	VIVIENDA	Ca RIBES 86	FIGARO-MONTMANY	9696013DG3199N0036WA	120.621,12 €
237000	VIVIENDA	CI CELLECS 17	GRANOLLERS	0274505DG4007E0014ES	108.899,10 €
237001	VIVIENDA CON TERRAZA	PI CULTURES 3	LLAGOSTA (LA)	2759819DF3925N0084SL	136.082,79 €
237002	VIVIENDA	PI CULTURES 3	LLAGOSTA (LA)		60.569,10 €
237003	VIVIENDA	CI NOU D'ABRIL (DEL) 15	MONTORNES DEL VALLES	9006009DG3090N0026KU	126.326,90 €
237004	VIVIENDA	CI RUPERTO CHAPI 8	SANTA COLOMA DE GRAMENET	4992104DF3849D0013PL	104.878,26 €
237005	VIVIENDA	Pje IRLANDA 11	SANTA COLOMA DE GRAMENET	4591115DF3849B0008GX	105.674,05 €
237006	VIVIENDA	CI SICILIA 91	SANTA COLOMA DE GRAMENET	4897516DF3849H0003KW	143.866,74 €
237007	VIVIENDA	CI CAMPRODON 24	SANTA COLOMA DE GRAMENET	4389406DF3848G0018QA	106.204,56 €
237008	VIVIENDA	CI MARINEL.LO BOSCH 25	TERRASSA	8716617DG1081B0007JD	87.739,68 €
237009	VIVIENDA	CI SEBASTIAN DE BENALCAZAR 30	CORDOBA	3058327UG4935N0021PO	99.978,19 €
237010	VIVIENDA	CI ALGODRE 6	MADRID	7217706VK3771E0027KW	135.577,44 €

EXP	INMUEBLE	DIRECCION	MUNICIPIO	RC	VALOR DE TASACIÓN
237011	VIVIENDA	PI HILANDERAS 7	MADRID	7999307VK3679H0010QI	143.876,72 €
237012	VIVIENDA	CI NAZARET 19	FUENLABRADA	2103301VK3620S0016ZK	124.451,18 €
237013	VIVIENDA	CI ROMERO 16	GALAPAGAR	4415806VK1941N0001YF	464.742,00 €
237014	VIVIENDA	CI CORDILLERA DE CUERA 3	MADRID	3412401VK4731C0005DP	134.137,90 €
237015	VIVIENDA	CI PUENTELARRA 33	MADRID	8304106VK4780C0042RG	147.023,33 €
237016	VIVIENDA	CI RONDA DEL SUR 99	MADRID	2503801VK4720D0003XL	136.898,40 €
237017	VIVIENDA	CI GILENA 12	MADRID	9863606VK3696E0013ZP	127.906,50 €
237018	VIVIENDA + GARAJE	CI ALIANZA 45	MADRID	1879601VK4617H0040QY	270.714,52 €
237019	VIVIENDA	CI ALIANZA 45	MADRID	1879601VK4617H0040QY	130.465,14 €
237020	VIVIENDA	CI FUENTE 6	MADRID	9965305VK3696F0004LD	120.435,27 €
237021	VIVIENDA	CI TURQUESA 15	MADRID	1870314VK4617B0003OL	97.861,54 €
237022	VIVIENDA	CI MANOLA Y ROSARIO 1	MADRID	9563406VK3696D0038PB	118.015,75 €
237023	VIVIENDA	Av GRANADA (DE) 2	MOLINA DE SEGURA	6638101XH5163H0110FM	97.472,51 €
237024	VIVIENDA	C/ TATO (EL) 3	SEVILLA	7194301TG3379S0023LW	211.552,39 €
237025	VIVIENDA	CI LINARES 34	VALLADOLID	6839116UM5163H0008JA	97.035,11 €
237026	VIVIENDA	CI MONCAYO 8	MUELA (LA)	6853119XM5065N0074FJ	128.506,38 €
237027	VIVIENDA CON TERRAZA	CI MONCAYO 8	MUELA (LA)	6853119XM5065N0075GK	90.697,08 €
237028	VIVIENDA	CI MONCAYO 8	MUELA (LA)		105.633,55 €
237029	VIVIENDA	CI MONCAYO 8	MUELA (LA)	6853119XM5065N0076HL	116.133,97 €
237030	VIVIENDA	CI ALJAFERIA 7	ZARAGOZA	5440808XM7154A0008OQ	68.872,80 €
238158	VIVIENDA	PI SANTO DOMINGO 9	ZARAGOZA	5841107XM7154B0002IR	139.989,83 €
238159	VIVIENDA	CI HERMANOS TRUEBA 73	MADRID	3911207VK4731B0004DM	124.991,52 €
238160	VIVIENDA	CI EDUARDO REQUENAS 23	MADRID	3614224VK4731D0005FL	113.996,30 €
238161	VIVIENDA	CI BENIFERRI 14	MADRID	1364904VK4616C0005BD	135.406,04 €
238162	VIVIENDA	CI MARIA MARTINEZ OVIOL 3	MADRID	1471303VK4617A0011WG	179.114,65 €
238163	VIVIENDA	CI PAN Y TOROS 10	MADRID	1080503VK4618A0017OG	134.997,63 €
238164	VIVIENDA	CI SAN AURELIANO 7	MADRID	9362802VK3696A0015UX	128.662,27 €

EXP	INMUEBLE	DIRECCION	MUNICIPIO	RC	VALOR DE TASACIÓN
238165	VIVIENDA	CI ESPERANZA MACARENA 30	MADRID	1469407VK4616G0019OF	132.689,77 €
238166	VIVIENDA	CI GOMEZ ACEBO 15B	MADRID	9962113VK3696B0006BW	64.766,25 €
238167	VIVIENDA	CI GETSEMANI 6	SEVILLA	7194301TG3379S0023LW	131.054,95 €
				TOTAL	7.147.296,32 €

Para más información/

Fernando Fuente Brey
91 598 19 00
Fernando.fuente@cbre.com

www.cbre.es

ANEXO VI Resumen de la cartera de activos

		Valoración activos 31.07.2023 (Gloval)			Valoración activos adquiridos desde 01.08.23 (CBRE)			Valoración activos adquiridos desde 01.12.23 (CBRE)			Precio de adquisición			Total		
Ciudad	Distrito	Nº Inmuebles	M2	GAV	Nº Inmuebles	M2	GAV	Nº Inmuebles	M2	GAV	Nº Inmuebles	M2	GAV	Nº Inmuebles	M2	GAV
Madrid	Villaverde	48	3.371	6.107.046	7	490	899.330	12	865	1.703.305	6	436	757.500	73	5.162	9.467.181
Madrid	Vallecas	4	264	571.971	8	948	2.000.665	5	440	683.041	2	140	247.000	19	1.792	3.502.677
Madrid	Carabanchel	7	568	1.158.334	0	0	0	2	137	279.454	0	0	0	9	705	1.437.788
Madrid	Parla	11	766	1.321.107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	766	1.321.107
Madrid	Leganés	8	506	1.167.917	0	0	0	0	0	0	1	62	118.000	9	568	1.285.917
Madrid	Pinto	0	0	0	0	0	0	1	644	1.080.977	0	0	0	1	644	1.080.977
Madrid	Galapagar	0	0	0	0	0	0	1	300	464.742	0	0	0	1	300	464.742
Madrid	Alcalá de Henares	3	219	374.348	0	0	0	0	0	0	2	131	248.000	5	350	622.348
Madrid	San Blas	1	74	163.455	1	57	129.457	0	0	0	1	214	180.000	3	345	472.912
Madrid	Usera	0	0	0	2	130	300.895	0	0	0	0	0	0	2	130	300.895
Madrid	Fuenlabrada	0	0	0	1	84	142.647	1	65	124.451	0	0	0	2	149	267.098
Madrid	Alcobendas	1	74	250.281	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	74	250.281
Subtotal Madrid		83	5.842	11.114.459	19	1.709	3.472.994	22	2.451	4.335.970	12	983	1.550.500	136	10.985	20.473.924
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	0	0	0	0	0	0	4	290	480.746	0	0	0	4	290	480.746
Barcelona	Figaró Montmany	0	0	0	0	0	0	1	91	120.621	0	0	0	1	91	120.621
Barcelona	Terrassa	0	0	0	0	0	0	1	78	106.205	0	0	0	1	78	106.205
Barcelona	Sant Martí	0	0	0	0	0	0	1	72	120.727	0	0	0	1	72	120.727
Barcelona	La Llagosta	0	0	0	0	0	0	1	73	136.083	0	0	0	1	73	136.083
Barcelona	Cornellà de Llobregat	0	0	0	0	0	0	1	64	143.997	0	0	0	1	64	143.997
Barcelona	Granollers	0	0	0	0	0	0	1	75	108.899	0	0	0	1	75	108.899
Barcelona	Esplugues de Llobregat	0	0	0	0	0	0	1	49	116.579	0	0	0	1	49	116.579
Barcelona	Montornès del Vallès	0	0	0	0	0	0	1	54	60.569	0	0	0	1	54	60.569
Subtotal Barcelona		0	0	0	0	0	0	12	846	1.394.426	0	0	0	12	846	1.394.426
Sevilla	Rochelambert	7	567	695.734	2	162	198.726	0	0	0	0	0	0	9	729	894.460
Sevilla	La Oliva	4	284	323.241	2	176	185.376	2	138	162.239	0	0	0	8	598	670.856
Sevilla	La Paz	2	198	205.306	1	99	106.599	0	0	0	0	0	0	3	297	311.905
Sevilla	Santa Clara	0	0	0	0	0	0	1	79	211.552	0	0	0	1	79	211.552
Sevilla	Pinomontano	1	78	98.890	1	104	131.873	0	0	0	0	0	0	2	182	230.763
Sevilla	Villegas	2	125	174.654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	125	174.654
Sevilla	Macarena	1	58	74.478	0	0	0	0	0	0	1	75	115.000	2	133	189.478
Subtotal Sevilla		17	1.310	1.572.304	6	541	622.574	3	217	373.791	1	75	115.000	27	2.143	2.683.669
Almería	Níjar	11	1.711	1.010.653	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	1.711	1.010.653
Subtotal Almería		11	1.711	1.010.653	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	1.711	1.010.653
Zaragoza	Zaragoza	3	169	252.377	0	0	0	2	113	185.007	0	0	0	5	282	437.383
Zaragoza	La Muela	0	0	0	0	0	0	3	285	324.837	0	0	0	3	285	324.837
Subtotal Zaragoza		3	169	252.377	0	0	0	5	398	509.844	0	0	0	8	567	762.220
Córdoba	Córdoba	0	0	0	0	0	0	1	66	87.740	2	227	236.000	3	293	323.740
Córdoba	Levante	0	0	0	0	0	0	1	77	99.978	2	197	250.000	3	274	349.978
Subtotal Córdoba		0	0	0	0	0	0	2	143	187.718	4	424	486.000	6	567	673.718
Valladolid	Valladolid	0	0	0	0	0	0	1	75	97.035	0	0	0	1	75	97.035
Subtotal Valladolid		0	0	0	0	0	0	1	75	97.035	0	0	0	1	75	97.035
Murcia	Murcia	0	0	0	0	0	0	1	113	118.016	0	0	0	1	113	118.016
Subtotal Murcia		0	0	0	0	0	0	1	113	118.016	0	0	0	1	113	118.016
Alicante	Alicante	0	0	0	0	0	0	1	396	130.496	0	0	0	1	396	130.496
Subtotal Alicante		0	0	0	0	0	0	1	396	130.496	0	0	0	1	396	130.496
Total		114	9.032	13.949.792	25	2.250	4.095.568	47	4.639	7.147.296	17	1.482	2.151.500	203	17.403	27.344.157

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de Techo Hogar SOCIMI, S.L.

Fecha de valoración: 31 de julio de 2023

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	7
METODOLOGÍA	8
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	9
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	14
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	16
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	18
INFORME DE VALORACIÓN	19
ANEXOS	
A. ANEXOS	22

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services, S.A. ("CBRE") en exclusividad para Techo Hogar SOCIMI, S.L. ("Techo", el "Cliente" o la "Sociedad") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios firmada entre Techo Hogar SOCIMI, S.L. ("Techo", la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de julio de 2023 de la Sociedad.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros auditados a 31 de julio de 2023 facilitados por la Sociedad, sobre los que Ernst & Young, S.L. ("EY") ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 30 de octubre de 2023 por Gloval Valuation, S.A.U. ("Gloval"), según informe de fecha de 30 de octubre de 2023, que utilizaremos en nuestro cálculo del valor de mercado de las acciones de la Sociedad pero sobre el que no asumimos ninguna responsabilidad (ver el referido informe de Gloval para un mejor entendimiento del trabajo realizado, alcance y limitaciones).

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de julio de 2023:

31/07/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones Inmobiliarias	13.207	13.950	743

CBRE

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, Gloval ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/07/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	13.207	13.404	197
Rango Central	13.207	13.950	743
Rango Alto	13.207	14.541	1.335

Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de julio de 2023 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, no ha sido necesario realizar ningún ajuste, dado que según nuestro análisis y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, el valor razonable del resto de partidas del activo y pasivo es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en base al volumen de inversión, de 120 miles de euros. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	-1.112	-1.090	-1.068

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de julio de 2023, siendo su punto central **un valor de 16.100 miles de euros**:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	16.453	16.453	16.453
V. razonable Inv. Inmobiliarias	13.404	13.950	14.541
V. contable Inv. Inmobiliarias	13.207	13.207	13.207
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	197	743	1.335
- Ajustes por costes de estructura	-1.112	-1.090	-1.068
Valor de los Fondos Propios	15.538	16.107	16.720
Valor de los Fondos Propios (redondeado)	15.500	16.100	16.700

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros auditados a 31 de julio de 2023 facilitados por la Sociedad, sobre los que EY ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por Gloval a 30 de octubre de 2023 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de julio de 2023.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de julio de 2023 auditados por EY con opinión favorable.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por Gloval a 30 de octubre de 2023.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

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

Con fecha 29 de julio de 2022 se cambia la denominación de la Sociedad a Techo Hogar SOCIMI, S.L. así como su ejercicio social que comenzará el 1 de agosto de cada año y finalizará el 31 de julio del año siguiente; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de octubre de 2022 (sus datos registrales son: Tomo: 38543, Folio: 198, Hoja: M685472).

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

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

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

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 12 de agosto de 2022 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario desde el 30 de julio de 2022, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 23 de diciembre y 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI.

En virtud de la Ley de SOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI; en concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1b) de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) La Sociedad va a distribuir todo el beneficio obtenido en cada ejercicio.
- d) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

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

A 31 de julio de 2023 el capital social asciende a 16.478.500 euros y está representado por 16.478.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones están representadas por medio de títulos y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

1. Estado de situación financiera a 31 de julio de 2023.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de julio de 2023, se ha partido del balance de situación a 31 de julio de 2023 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros de la Sociedad a 31 de julio de 2023 auditados por EY con opinión favorable.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por Gloval a 30 de octubre de 2023 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

31/07/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones Inmobiliarias	13.207	13.950	743

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en base al volumen de inversión, de 120 miles de euros.

4. Hechos posteriores

Con fecha 11 de diciembre de 2023, se han elevado a público dos ampliaciones de capital por importes de 910.000 euros y 11.008.000 euros, por lo que el capital de 16.478.500 euros a 31 de julio de 2023 se ha visto incrementado en 11.918.000 euros hasta los 28.396.500 euros (este incremento de capital implica un incremento de los fondos propios de la Sociedad en el mismo importe).

Entre los meses de agosto y noviembre de 2023, la Sociedad ha adquirido 25 inmuebles con un valor neto contable a 30 de noviembre de 2023 de 3.979 miles de euros y un

valor de mercado a esa fecha de 4.095 miles de euros (según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A.) por lo que la plusvalía a esa fecha no registrada en la valoración ascendería a 116 miles de euros.

Entre los meses de diciembre de 2023 y febrero de 2024, la Sociedad ha adquirido 47 inmuebles con un valor neto contable a 29 de febrero de 2024 de 6.353 miles de euros y un valor de mercado a esa fecha de 7.147 miles de euros (según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A.) por lo que la plusvalía a esa fecha no registrada en la valoración ascendería a 794 miles de euros.

Con fecha 14 de febrero de 2024, la Sociedad ha llevado a cabo la transformación de la forma societaria de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, pasando a denominarse "TECHO HOGAR SOCIMI, S.A."

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

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

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros auditados a 31 de julio de 2023 facilitados por la Sociedad, sobre los que EY ha concluido con opinión favorable.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de julio de 2023 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por Gloval a 30 de octubre de 2023).

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, Gloval ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/07/2023 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	13.207	13.404	197
Rango Central	13.207	13.950	743
Rango Alto	13.207	14.541	1.335

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de julio de 2023 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial: no ha sido necesario efectuar ajustes en el resto de las partidas del balance de situación, dado que según nuestro análisis y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.
- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en base al volumen de inversión, de 120 miles de euros. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	-1.112	-1.090	-1.068

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las

asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.

- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros de la Sociedad auditados a 31 de julio de 2023, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de julio de 2023** sería el siguiente:

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
Patrimonio Neto Contable	16.453	16.453	16.453
V. razonable Inv. Inmobiliarias	13.404	13.950	14.541
V. contable Inv. Inmobiliarias	13.207	13.207	13.207
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	197	743	1.335
- Ajustes por costes de estructura	-1.112	-1.090	-1.068
Valor de los Fondos Propios	15.538	16.107	16.720
Valor de los Fondos Propios (redondeado)	15.500	16.100	16.700

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de julio de 2023, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de julio de 2023, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	27 de marzo de 2024
Destinatario	Consejo de Administración de Techo Hogar SOCIMI, S.L.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de julio de 2023 de Techo Hogar SOCIMI, S.L.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de julio de 2023 de la Sociedad.
Fecha de Valoración	31 de julio de 2023.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad.
Valor razonable de Sociedad bajo hipótesis especial	16.100.000€ (DIECISEIS MILLONES CIENTO MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporciona el siguiente rango de valor de los fondos propios de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 31/07/2023
Rango Bajo	15.500
Rango Central	16.100
Rango Alto	16.700

CBRE

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar en el BME Growth, siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente, MRICS

Presidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Proyecto: VA24-0033



Daniel Zubillaga, MRICS

Senior Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD A 31/07/2023

(En Euros)

ACTIVO	31.07.2023
ACTIVO NO CORRIENTE	13.309.847
Inmovilizado material	40.293
Inversiones inmobiliarias	13.206.534
Terrenos	8.445.073
Construcciones	4.761.460
Inversiones financieras a largo plazo	63.020
Otros activos financieros	63.020
ACTIVO CORRIENTE	3.222.038
Existencias	75.200
Anticipos a proveedores	75.200
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.836
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.918
Deudores varios	1.592
Otros créditos con las administraciones públicas	14.325
Periodificaciones a corto plazo	8.047
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.119.955
Bancos	3.119.955
TOTAL ACTIVO	16.531.885
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.07.2023
PATRIMONIO NETO	16.453.289
Fondos Propios	16.453.289
Capital	16.478.500
Reservas	-401
Otras aportaciones de socios	16.131
Resultado del ejercicio	-4.894
Resultado de ejercicios anteriores	-36.047
PASIVO NO CORRIENTE	63.075
Deudas a largo plazo	63.075
Otras deudas a largo plazo	63.075
PASIVO CORRIENTE	15.521
Deudas a corto plazo	171
Otras deudas a corto plazo	171
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.036
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.314
Acreedores varios	891
Otras deudas con las administraciones públicas	11.422
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	16.531.885

ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

MANUAL DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi) de inversión de impacto que persigue abordar el problema del sinhogarismo en España, proporcionando una solución empresarial e inmobiliaria sostenible y con alto impacto social. Su domicilio social está situado en la Calle Puenteareas n.º 18 de Madrid y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38543, folio 198, sección 8ª, hoja M-685472.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Lunatics Ventures, S.L., como una sociedad limitada unipersonal, por tiempo indefinido, el 18 de diciembre de 2018, con domicilio social en Calle Puenteareas n.º 18 de Madrid. La constitución de la Sociedad consta en escritura pública otorgada ante la Notaria de Madrid, doña Pilar López-Contreras Conde, con número de protocolo 2.071, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38543, folio 198, sección 8ª, hoja M-685472, inscripción 1ª.

Cambió su denominación social por la actual, por decisión adoptada por el que fuera su Socio Único en fecha 29 de julio de 2022, elevándose a público ese mismo día mediante Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Miras Ortiz, con número 4.112 de orden de su protocolo, que consta debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 4ª.

El objeto social de la Sociedad, a fecha de constitución, era la realización, por cuenta propia o ajena y bajo cualquiera de las fórmulas admitidas en Derecho, de las siguientes actividades:

- a) La realización de todas las actividades de la rama de gestión de eventos, acontecimientos culturales, deportivos, musicales o de cualquier tipo, tanto públicos como privados, con o sin ánimo de lucro, por su propia cuenta o a cuenta de terceros.
- b) Con el fin de desarrollar las actividades anteriores, se preveía la posibilidad de realizar

por la Sociedad actividades relacionadas, directa o indirectamente, con marketing, comunicaciones y cualesquiera otras actuaciones comerciales.

- c) Dichas actividades podían ser realizadas a través de distintos medios de comunicación, incluidos medios electrónicos o de cualquier tipo.
- d) La invención, el desarrollo, promoción, ejecución, cesión y transmisión por cualquier título de modelos de utilidad, sistemas, procedimientos, y medios técnicos para el desarrollo de sus actividades de gestión de eventos.
- e) La adquisición, tenencia, disfrute, administración disposición, enajenación custodia o depósito y rentabilización, ya fuere por su administración o venta, de acciones, obligaciones, participaciones sociales, y títulos valores de otras sociedades residentes o no en territorio español, con el fin de dirigir y gestionar la participación y la prestación de servicios de asesoramiento y gestión a las sociedades participadas aplicando la ordenación de medios materiales y personales por cuenta propia y con exclusión de las actividades que la legislación vigente en aquel momento en general, y la del mercado de valores en particular, atribuyesen con carácter exclusivo a determinadas entidades.
- f) La dirección, gestión y administración de las sociedades participadas y sus participaciones.
- g) La adquisición, tenencia, disfrute y rentabilización, ya fuere por su administración, arrendamiento, cesión de uso o venta de sus derechos, reales o de crédito, incluso derechos de propiedad intelectual o industrial, así como bienes inmuebles.

Modificó su objeto social por decisión del que fuera el Socio Único el día 17 de marzo de 2022, que fue elevada a público mediante escritura otorgada ante la Notaria de Madrid doña Pilar López-Contreras Conde, el día 25 de marzo de 2022, con el número 731 de su protocolo, pasando a ser su objeto social en aquel momento, el recogido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales, esto es, la realización por cuenta propia o ajena y bajo cualquiera de las fórmulas admitidas en Derecho, de las siguientes actividades:

- a) La actividad inmobiliaria y la urbanización, promoción, construcción, compraventa, rehabilitación, reforma, arrendamiento, explotación y comercialización de bienes inmuebles, así como la intermediación comercial no financiera, organización, gestión, gestión patrimonial, dirección, explotación y comercialización de actividades relacionadas con la prestación de servicios en el ámbito inmobiliario.

- b) La adquisición, tenencia y enajenación, por cualquier título, de solares, edificios y fincas urbanas en general, y la construcción, compra, venta y alquiler o arrendamiento de los mismos, ya sea en su totalidad, ya por pisos o plantas; la adquisición, tenencia y enajenación de fincas rústicas, y la explotación de las mismas directamente o bajo la forma de arrendamiento de cualquier otra, según lo permitiese su aprovechamiento, ya fuera este agrícola, forestal, avícola, pecuario, o cualquiera otros; la administración de fincas rústicas y urbanas pertenecientes a terceras personas o entidades; la participación o intervención a título de socio accionista, cuenta-partícipe, gestor o administrador en las operaciones de otras empresas; y la adquisición, compra y venta en general, la adquisición de valores o títulos inmobiliarios de cualquier clase así públicos como privados, sin limitación alguna.
- c) La dirección, gestión y administración de las sociedades participadas y sus participaciones.
- d) La adquisición, tenencia, disfrute, administración, disposición, enajenación, custodia o depósito y rentabilización, ya fuera por su administración o venta, de acciones, obligaciones, participaciones sociales, y títulos valores de otras sociedades, con el fin de dirigir y gestionar la participación y la prestación servicios de asesoramiento y gestión a las sociedades participadas, aplicando la ordenación de medios materiales y personales por cuenta propia, y con exclusión de las actividades que la legislación vigente en aquel momento en general, y la del mercado de valores en particular atribuyesen con carácter exclusivo a determinadas entidades.
- e) La adquisición, tenencia, disfrute y rentabilización, ya fuera por su administración, arrendamiento, cesión de uso o venta de derechos de todas las clases, ya fueran reales o de crédito, incluso derechos de propiedad intelectual o industrial, bienes inmuebles y semovientes
- f) La prestación de fondos a todo tipo de empresas y empresarios individuales, incluso préstamos participativos, o tomar prestados fondos con destino a las mismas empresas o empresarios individuales con el objeto de optimizar la gestión financiera de las mismas, entendida ésta como actividad de prestación de servicios.

Dichas actividades podían ser desarrolladas directamente por la sociedad o indirectamente, mediante la participación en otras Sociedades con idéntico o análogo objeto.

Consecuentemente, el Socio Único aprobó como nueva actividad principal de la Sociedad la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles, y el CNAE asignado fue el 6820.- Alquiler

de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Tras la modificación de 29 de julio de 2022 de sus Estatutos Sociales, por decisión del que fuera el Socio Único, y que fue elevada a público ese mismo día por medio de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Francisco Miras Ortiz, con número 4.112 de orden de su protocolo, se dio una nueva redacción a su artículo 2, y, en su virtud, TECHO HOGAR SOCIMI tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

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

El 24 de enero de 2024, la Junta General Ordinaria y Universal aprobó el texto de los nuevos Estatutos Sociales de la Sociedad (como sociedad anónima), que incluyen en su artículo 2 que, en el desarrollo de su actividad, ésta velará por la generación de un impacto positivo para el medioambiente, la sociedad en general y las personas vinculadas con ella, siendo su objetivo principal combatir el sinhogarismo y la exclusión social.

En este sentido, la Sociedad adquirirá inmuebles para personas que sufran condiciones de vulnerabilidad, o que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como para entidades públicas y/o privadas que destinen los inmuebles al alojamiento residencial de estas personas. De igual manera, la Sociedad también podrá adquirir y gestionar activos que inicialmente no cumplieren con dicho carácter social, pero que podrían ser un medio para

cumplir con tal finalidad.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que la Sociedad no pueda cumplir. Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse indirectamente, mediante la participación en otras sociedades idénticas o análogas.

2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

Junta General de Accionistas

La Junta General de accionistas es el órgano de la Sociedad que, debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas. Todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable y en los Estatutos Sociales.

Tendrá las facultades que le otorgue la Ley, los Estatutos sociales, y, en su caso, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en el mismo se determinen.

Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado. Salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.

Las facultades del Consejo se regulan en la Ley, los Estatutos de la Sociedad y, en su caso,

en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad;
- Aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno;
- La supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias;
- Garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable
- Supervisar el efectivo funcionamiento del equipo directivo;
- Constituir y supervisar el Comité de Relación con Entidades Sociales y el Comité de Inversiones, con facultades de supervisión, consultivas y de asesoramiento en las materias de su competencia.

Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones estudia las oportunidades de inversión y propuestas para la Sociedad y analiza si existe algún tipo de operación vinculada / conflicto de interés en las mismas. En concreto:

- a) revisa la estrategia, condicionantes, características, rentabilidad y cualesquiera otros parámetros esenciales de una operación.
- b) estima o desestima las operaciones, teniendo en consideración, la normativa y compromisos contractuales aplicables en cada momento, la situación de mercado, la estrategia y los condicionantes de rentabilidad o cualquier otra característica relativa a la operación concreta.
- c) toma razón de la evolución y estado de las operaciones que se hayan estimado/desestimado o que se encuentren pendientes de ejecución.

- d) supervisa las operaciones restringidas por la normativa aplicable de conflictos de interés y operaciones vinculadas.
- e) certifica el compromiso social de las inversiones realizadas y su alineación con los intereses de las entidades del tercer sector.

Comité de Relación con Entidades Sociales

El Comité de Relación con Entidades Sociales identifica, selecciona y trabaja con dichas organizaciones de acuerdo con los valores, visión y misión de TECHO HOGAR SOCIMI. Adicionalmente se ocupa de la recogida de toda la información de las entidades sociales y sus usuarios necesaria para poder elaborar los informes de medición de impacto social de la inversión. En concreto:

- a) Conocer todas las entidades elegibles en el ámbito del tercer sector (fundaciones, ONG, asociaciones, congregaciones religiosas, entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro) siempre que apoyen a personas en situación de extrema vulnerabilidad.
- b) Análisis cuantitativo y cualitativo de la entidad social.
- c) Valoración y clasificación.
- d) Seguimiento y control de calidad.
- e) Recogida de datos y elaboración del reporte del impacto social de la inversión.

Áreas Operativas

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la captación y gestión de la cartera de inmuebles cumpliendo los criterios de necesidad de las entidades sociales. La ejecución de estas oportunidades de inversión y la selección de entidades sociales colaboradoras y la adaptación y la reforma de inmuebles según la petición de la entidad social colaboradora y el perfil de residente final son las operaciones centrales de la Sociedad.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de TECHO HOGAR SOCIMI, integrado por empresas líderes en sus sectores que gestionan las actividades delegadas y profesionales comprometidos.

La Sociedad cuenta con un Director Financiero y una Directora General al que reportan el Responsable de Captación Inmobiliaria, Responsable de Administración, Responsable de Mantenimiento y las empresas con actividades delegadas (Property Management, Contabilidad y Legal).

Actividades Delegadas

El área de contabilidad, gestionada por BDO España, prepara las Cuentas Anuales, la información financiera periódica, presenta los impuestos y presta asesoramiento fiscal y contable a TECHO HOGAR SOCIMI.

En el área jurídica, tanto Freshfields Bruckhaus Deringer como Larrauri&Martí asesoran a TECHO HOGAR SOCIMI en aspectos fiscales, mercantiles y regulatorios, principalmente. Asimismo, identifican los riesgos relacionados con la cotización en BME Growth, analizan y publican los hechos relevantes y gestiona (Larrauri&Martí) la secretaría del Consejo de Administración, desempeñando el cargo de Secretario no Consejero (mediante uno de sus profesionales)

El área de property management es gestionada por Alquiler Seguro, que se encarga de la facturación mensual a los clientes y la atención de todas las incidencias derivadas de los activos de la cartera.

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por TECHO HOGAR SOCIMI se estructura de la siguiente manera:

- Identificación de las diferentes áreas y negocios de la organización;
- Identificación procesos clave;

- Identificación riesgos en cada proceso;
- Evaluación de los riesgos significativos;
- Establecimiento de medidas de control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

La Sociedad tiene como objetivo proporcionar vivienda a entidades sociales para que acompañen a personas en situación de sinhogarismo y de extrema vulnerabilidad. Por tanto, el área principal de negocio es la adquisición y arrendamiento de viviendas, principalmente de manera granular y en distintas regiones españolas.

Los procesos clave que el equipo gestor de TECHO HOGAR SOCIMI ha identificado son:

- Adquisición de inmuebles,
- Rehabilitación de los activos inmobiliarios,
- Alquiler de la cartera de viviendas a entidades sociales,
- Medición de los resultados de impacto social de la inversión,
- El cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal

A continuación, se describen los riesgos principales asociados a los procesos clave:

- **Riesgo regulatorio y político:** riesgos derivados de cambios normativos y políticos que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgo asociado a la situación macroeconómica:** entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión), altas tasas de inflación y desempleo elevadas pueden afectar.
- **Riesgo fiscal:** modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros** (liquidez, crédito y tipos de interés): esta categoría de riesgos está relacionada con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación,

la evolución de los tipos de interés y el riesgo de impagos.

4.- COMUNICACIONES AL MERCADO

4.1 Preparación de la información financiera

El Departamento Financiero elabora la información financiera de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada y aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

4.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que, de acuerdo con la Circular 6/2018 de BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pudiera ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado

para su análisis y evaluación.

- Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- Visto bueno de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa listada en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y sistema que le permite llevar un adecuado control de la información financiera, así como de su comunicación.

5.- ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de información intermedia): EY España
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de

inmuebles.

- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objeto de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Plan General Contable.
- Asesor Registrado BME Growth: la Sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.