

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA  
EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH  
DE BME MTF EQUITY**

**tuTECHÔ**

**SEPTIEMBRE DE 2025**

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo contenido en el Anexo 2 de la “Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “**Circular 2/2020**”), y se ha elaborado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las nuevas acciones ordinarias que han sido emitidas por “Techo Hogar SOCIMI, S.A.” (“**tuTECHÔ**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) en el contexto de la ejecución de la ampliación de capital a la que se refiere el presente Documento de Ampliación.

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento 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 negociadas en el segmento BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de *tuTECHÔ*.

Ni la sociedad rectora de BME MTF Equity, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Sigrun, S.A., con domicilio social en el número 74 del Paseo de la Habana, 28036 Madrid, provista de número de identificación fiscal (NIF) A-62585849 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de los aumentos de capital que se describen más adelante en este Documento de Ampliación, a los efectos previstos en la “Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “Circular 4/2020”),

#### **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.

**Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.....	5
1.2.	Persona o personas, que deberán de 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. ....	5
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora. ....	5
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios. ....	8
2.2.	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	9
2.3.	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia. ....	9
2.4.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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. ....	10
2.5.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. ....	11
2.6.	Declaración sobre el capital circulante. ....	12
2.7.	Factores de riesgo.....	12
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>17</b>

3.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. ....	17
3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	18
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. ....	18
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo. ....	18
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	18
<b>4.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>20</b>
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. ....	20
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación 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 con la entidad emisora. ....	20
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado. ....	20
	<b>ANEXO I Cuentas anuales correspondientes al periodo de cinco meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el informe de auditoría de dichas cuentas anuales, así como el informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad .....</b>	<b>21</b>
	<b>ANEXO II Informe del Consejo de Administración sobre el aumento dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente.....</b>	<b>22</b>

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.**

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado con fecha 26 de abril de 2024, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, “**DIIM**”), publicado el 22 de abril de 2024, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, (conforme la misma ha sido sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril, la “**Circular 1/2025**”).

Con ocasión de la ampliación de capital dineraria llevada a cabo por la Sociedad en noviembre de 2024 se publicó, en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, el correspondiente documento de ampliación (el “**DAR noviembre 2024**”) cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

El mencionado DIIM y el DAR noviembre 2024 pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad ([www.tutecho.es](http://www.tutecho.es)) y de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2020 de 30 de julio, de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, conforme la misma fue modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

### **1.2. Persona o personas, que deberán de 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 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, ambas, con fecha de 3 de junio de 2025, asume la responsabilidad, del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

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 de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### **1.3. Identificación completa de la entidad emisora.**

Techo Hogar SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”), con domicilio social 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/](http://www.tutecho.es/).

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 y que se acogió al régimen fiscal de SOCIMI con fecha 30 de julio de 2022, con domicilio social en la calle Puenteareas 18, 28002, Madrid (Comunidad de 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 *tuTECHÔ* está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

*“Artículo 2. Objeto Social*

*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.”*

A la fecha del presente DAR, el portfolio de *tuTECHO* se compone de 383 activos dedicados al segmento de residencial, repartidos geográficamente por España entre 18 provincias, de los cuales 356 están alquilados.

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

**2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de junio de 2025, donde se aprobó, entre otros, delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de celebración de las mencionadas Juntas Generales de Accionistas, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la celebración de la Junta General, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de junio de 2025, acordó, por unanimidad, de los accionistas presentes y representados delegar en el Consejo de Administración la facultad para la efectiva ejecución del acuerdo del aumento de capital y delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación, delegando asimismo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pudiera acordar al amparo de esta autorización, si bien limitada esta facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización. En este sentido, y al amparo de las delegaciones conferidas por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de junio de 2025, el Consejo de Administración, también con fecha 3 de junio de 2025, acordó aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de 1.194.486,75 euros, mediante la emisión de 7.963.245 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitieron por su valor nominal de 0,15 euro más una prima de emisión de 0,90 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,05 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital ascendió a la cantidad de 8.361.407,25 euros, es decir, 1.194.486,75 euros en concepto de capital social y 7.166.920,50 euros en concepto de prima de emisión.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, el 3 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró el preceptivo informe con ocasión de la adopción del acuerdo la Ampliación Dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente, que se adjunta al presente DAR como *Anexo II*.

La Ampliación de capital ha sido suscrita por accionistas de la Sociedad existentes en el momento de su aprobación y por accionistas nuevos.

Posteriormente, el 14 de julio de 2025 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución de la Ampliación de capital ante el Notario Francisco Miras Ortiz con número 4.726 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado de forma completa la Ampliación de capital por un importe total efectivo de 8.361.407,25 de euros (correspondiendo 1.194.486,75 euros al importe total nominal y 7.166.920,50 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 7.963.245 nuevas acciones de 0,15 euro de valor nominal y 0,90 euros de prima de emisión cada una. La Ampliación de capital resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 24 de julio de 2025 con Folio Electrónico, Hoja M-685472, Inscripción 22. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de capital se hayan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR

Los mencionados Acuerdos de la Junta General de Accionistas sobre la Ampliación de Capital fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante publicados el 4 de junio de 2025. La referida documentación puede consultarse en la web de BME Growth así como en la página web de la Sociedad ([www.tutecho.es](http://www.tutecho.es)).

En línea con la estrategia anunciada en el DIIM, la Sociedad tiene por objeto 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.

A este respecto, los fondos obtenidos a través de este aumento de capital con aportaciones dinerarias permitirían a la Sociedad financiar su crecimiento a través de la compra de activos.

## **2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de *tuTECHÔ* a BME Growth está disponible en la página web de *tuTECHÔ* ([www.tutecho.es](http://www.tutecho.es)), así como en la de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de *tuTECHÔ*.

## **2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.**

En virtud de lo previsto en la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 30 de abril de 2025 las cuentas anuales e informe de gestión correspondiente al periodo de cinco meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el informe de auditoría correspondiente a dichas cuentas anuales emitido por Ernst & Young, S.L. (en adelante, “EY” o el “Auditor”), así como la información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado que se adjuntan como *Anexo I* al DAR.

Los Cuentas Anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2025 y han sido elaborados de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el marco normativo de información financiera de acuerdo con lo establecido en:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. 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 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y la ley 7/2024 de 20 de diciembre.
- iii. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con visitas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

- iv. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados (BME) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.
- v. 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.
- vi. Todas las demás leyes aplicables en materia de Contabilidad en España.

EY, en el informe de auditoría emitido sobre las referidas cuentas anuales individuales, no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

**2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.**

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que han sido objeto de auditoría por EY. Estas cuentas anuales mencionadas en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como *Anexo I* al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de la publicación del DAR.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2025 y de 2024 (que no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor).

€	31.05.2024*	31.05.2025
Importe neto de la cifra de negocios	639.220	1.227.190
Aprovisionamientos	(20.287)	(38.916)
Gastos de Personal	(83.229)	(95.488)
Otros gastos de explotación	(258.445)	(391.024)
Dotación amortización	(42.958)	(102.886)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>234.302</b>	<b>598.876</b>
Ingresos Financieros	93.723	6.971
Gastos Financieros	(2.333)	(44.315)
Otros gastos e ingresos	1	7.931
<b>Resultado financiero</b>	<b>91.391</b>	<b>(29.413)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>325.692</b>	<b>569.464</b>
Impuesto de Sociedades	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>325.692</b>	<b>569.464</b>

(\*)No corresponde con el ejercicio fiscal actual con cierre a 31 de diciembre

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en la tabla anterior:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: la Sociedad alcanzó una cifra de negocios de 1.227 miles de euros, frente a 622 mil euros en mayo de 2024, un incremento de 97% resultado de las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles y del incremento en el ritmo de inversión en el que han empleado el capital en la adquisición de viviendas a un ritmo mayor del esperado.
- (ii) Otros gastos de explotación: como consecuencia del incremento de inmuebles en la cartera, los gastos de personal y de explotación asociados a esos inmuebles (IBI, seguros, comunidad de propietarios, mantenimiento, ect.) los gastos de explotación han aumentado 133 mil euros respecto al 2024.
- (iii) Gastos financieros: hay un incremento derivado principalmente de (i) el préstamo suscrito por la Sociedad con una entidad financiera por importe de 2.100.000 euros el 15 de enero de 2025, y (ii) un contrato de financiación sindicada entre la Sociedad y dos entidades financieras por importe de 5.000.000 euros el 30 de mayo de 2025.

#### Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

Desde el cierre del ejercicio 2024 hasta la fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en el negocio o la posición financiera de la Sociedad, salvo por lo que se expone a continuación.

Durante el periodo, la sociedad suscribió un préstamo con una entidad financiera por valor total de 2,1 millones de euros a un tipo de interés fijo de 3,40% (conforme fue comunicado al Mercado mediante Otra Información Relevante con fecha de 15 de enero de 2025) y un contrato de financiación sindicada con varias entidades financieras por valor total de 5 millones de euros a un tipo de interés de mercado (conforme fue comunicado al Mercado mediante Otra Información Relevante con fecha de 30 de mayo de 2025).

Por lo que respecta a la descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor, adicionalmente a la ampliación de capital objeto del presente DAR, la Sociedad explorará las vías habituales de financiación para el desarrollo de su actividad. Concretamente, la estrategia del Emisor se basa en utilizar, generalmente, una combinación de financiación bancaria y capital para financiar sus iniciativas de crecimiento, mejorar la calidad de las propiedades existentes y mantener un balance equilibrado.

#### **2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.**

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth en abril de 2024, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones o estimaciones relativas a 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) en las que se incluía información sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y resultado antes de impuestos. Con motivo del cambio del ejercicio social que fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas el 9 de enero de 2025, la Sociedad ha publicado unas nuevas previsiones que fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 15 de septiembre de 2025 y publicadas mediante Otra Información Relevante el 30 de septiembre de 2025.

Las provisiones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financieras histórica y son cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

A continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, junto con el grado de cumplimiento.

€	31.05.2025	Previsiones 31.12.2025	Grado de cumplimiento
Ingresos	1.227.190	3.336.345	37%
Gastos de personal	(95.488)	(493.155)	19%
Otros gastos de explotación	(429.940)	(835.873)	51%
Amortización	(102.886)	(254.057)	40%
Deterioros y plusvalías	0	0	
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>598.876</b>	<b>1.753.260</b>	<b>34%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(29.413)</b>	<b>(261.611)</b>	<b>11%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>569.464</b>	<b>1.491.649</b>	<b>38%</b>
Impuesto sobre beneficios	0	0	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>569.464</b>	<b>1.491.649</b>	<b>38%</b>

## 2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración, en su reunión mantenida con fecha 15 de septiembre de 2025, declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (“working capital”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

## 2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado con fecha de 22 de abril de 2024, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM de la Sociedad, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe considerarse que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de tuTECHÔ incluidos en el DIIM.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados que podrían tener un efecto adverso en los resultados u operativa de la Sociedad:

#### Subjetividad de la valoración de activos

La Sociedad realiza valoraciones concretas de activos en el contexto de las diversas operaciones de adquisición que pueda acometer. La valoración de los activos inmobiliarios es por sí misma subjetiva debido a la relativa iliquidez de este tipo de activos y depende, entre otros factores, de su ubicación, la calidad del activo, el prestigio y la solvencia económica-financiera del inquilino, los ingresos por explotación previstos en el futuro de la inversión en dicho activo y de la metodología de valoración adoptada. Asimismo, el valor de un activo inmobiliario puede finalmente ser inferior al inicialmente estimado debido, entre otras razones, a la variación en la rentabilidad esperada del activo, al retraso en la obtención de una licencia o a un cambio regulatorio que afecte al activo. Dicha valoración se encuentra además sujeta a cierto grado de incertidumbre, pudiendo realizarse sobre la base de hipótesis y metodologías que no resulten adecuadas, especialmente en periodos de volatilidad, donde haya un número reducido de transacciones o una disponibilidad limitada de información de mercado. Por otra parte, las valoraciones sobre las que la Sociedad base sus decisiones reflejarán la situación tan solo en la fecha en que sean realizadas. Los movimientos de mercado que puedan producirse desde la fecha de dichas valoraciones pueden causar fluctuaciones significativas en el valor estimado de los inmuebles. Si la Sociedad invirtiera sobre la base de valoraciones que posteriormente resultan inexactas, esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, la Sociedad encarga a expertos independientes una valoración completa de todos los activos inmobiliarios del Grupo 31 de diciembre de cada año. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a la Sociedad a reflejar una pérdida en su cuenta de resultados.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

#### Riesgo de incumplimiento de las previsiones

El Consejo de Administración ha elaborado las previsiones financieras correspondientes al ejercicio en curso en base a estimaciones basadas en contratos suscritos por la Sociedad, así como la incorporación de los inmuebles. Las previsiones financieras no han sido objeto de auditoría o revisión por parte de un auditor independiente y su cumplimiento está sujeto a factores externos no controlables por tuTECHÔ, como la ocupación esperada del activo en el periodo proyectado. 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.

### Riesgos vinculados de la gestión por parte de tuTECHO.

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 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.

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

*TuTECHO* cuenta, a fecha del presente DAR, con 79 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 a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### Concentración de clientes

A la fecha del presente DAR, el 33,74% 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 la fecha del presente DAR el número de clientes ascendía a 79.

#### Riesgos de cambios normativos

La actividad de *tuTECHO* está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas

y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o se hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

### 3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### 3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

El capital social de *tuTECHO* previo a la Ampliación de capital a la que se refiere el presente DAR ascendía a 5.974.055,70 euros, representado por 39.827.038 acciones de 0,15 euros de valor nominal cada una de ellas. Se indican a continuación los detalles relativos a la ampliación de capital a la que se refiere el presente DAR.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR, la Junta General Ordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria el día 3 de junio de 2025, aprobó, entre otros, delegar en el Consejo de Administración con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación, así como la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias. El Consejo de Administración, en virtud de las facultades conferidas, aprobó realizar la Ampliación de capital de carácter dineraria descrita detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR con exclusión del derecho de suscripción preferente, acordándose, asimismo, proceder a la ejecución de la Ampliación de capital aprobada mediante la asignación de las acciones de nueva emisión procedentes de las Ampliación de capital entre determinados accionistas existentes y accionistas nuevos.

En todo caso, la Sociedad cumple con los requisitos para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento 2017/1129**”). En particular, se hace constar que el Aumento se ha dirigido a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

Con fecha 14 de julio de 2025, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados a la Ampliación de capital, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 8.361.407,25 euros (correspondiendo 1.194.486,75 euros al importe total nominal y 7.166.920,50 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 24 de julio de 2025 Folio Electrónico, Hoja M-685472, Inscripción 22. Las acciones emitidas en el marco de la Ampliación de capital se hayan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Como consecuencia de la ampliación de capital, el capital social resultante de la Sociedad inscrito en el registro de “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.” (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes (en adelante, las “**Entidades Participantes**”), asciende a 7.168.542,45 euros, representado por 47.790.283 acciones de 0,15 euros de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

**3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.**

Habida cuenta de que la Ampliación de capital se realizó con exclusión previa al derecho de suscripción preferente de la totalidad de accionistas de la Sociedad a fecha de aprobación de dicha Ampliación de capital, no resultó aplicable la determinación de un periodo de suscripción preferente.

**3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

La ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por accionistas nuevos y existentes de la Sociedad. Los accionistas principales Techo Raíces, S.L. y Olmogara, S.L. han acudido a la ampliación de capital.

Como resultado de la ampliación de capital, los accionistas con participación significativa en el accionariado de *tuTECHO* a la fecha del DAR se indican a continuación:

- Techo Raíces, S.L.: 29,89%
- Olmogara, S.L.: 5,25%

**3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital (“Acciones Nuevas”) es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

Las Acciones Nuevas de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan 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.U.” (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

**3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.**

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los estatutos sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No se incluye información adicional.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

Con fecha 15 de diciembre de 2022, la Sociedad designó a Renta 4 Sigrun, S.A., anteriormente denominada Renta 4 Corporate, S.A., (en adelante “**Renta 4**”) como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

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

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

Renta 4 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-390.614, con CIF número A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 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 a “Renta 4 Corporate, S.A.” y el 14 de marzo de 2025 denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 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 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, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

### **5.2. En caso de que el Documento de Ampliación 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 con la entidad emisora.**

No aplica.

### **5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.**

En el proceso de ampliación de capital, tuTECHÔ ha recibido el asesoramiento legal de Larrauri&Martí Abogados Centro, S.L.P., domiciliada en Madrid, calle Serrano nº 45, 3ºA, 28001. Constituida mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, el día 11 de diciembre de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.698, Folio 49, Hoja M-570360. Con N.I.F. B-86871290.

**ANEXO I Cuentas anuales correspondientes al periodo de cinco meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el informe de auditoría de dichas cuentas anuales, así como el informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad**

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

**TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio de cinco meses terminado  
el 31 de diciembre de 2024**

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

A los Accionistas de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, 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 de cinco meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de cinco 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 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación a 31 de diciembre de 2024, activos por importe de 40.570 miles de euros que corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

La Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos inmobiliarios pudiera estar deteriorado, y si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y al elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4.3 y 6.2 de la memoria adjunta.

---

### Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias".
- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Obtención del informe de valoración realizado por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la justificación de la metodología de valoración empleada y su contraste con los estándares de mercado para activos similares y, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática del modelo y la evaluación de la razonabilidad de los principales indicadores, entre ellos, las rentas empleadas y/o comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio de cinco meses terminado el 31 de diciembre 2024, 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 de cinco meses terminado el 31 de diciembre de 2024 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, 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 si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por 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 TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. 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 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.

2025 Núm. 01/25/11107

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)

29 de abril de 2025

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

# **Techo Hogar SOCIMI S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes al  
ejercicio de cinco meses terminado el 31 de Diciembre de  
2024

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31.12.2024	31.07.2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
		<b>40.883.018,12</b>	<b>33.154.229,07</b>
Inmovilizado material	Nota 6.1	161.014,41	132.855,13
Inversiones inmobiliarias	Nota 6.2	40.570.373,15	32.885.504,70
Terrenos		23.881.053,88	20.414.194,90
Construcciones		16.689.319,27	12.471.309,80
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	151.630,56	135.869,24
Otros activos financieros		151.630,56	135.869,24
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
		<b>3.567.700,22</b>	<b>8.797.377,27</b>
Existencias	Nota 9	249.556,78	214.497,80
Anticipos a proveedores		249.556,78	214.497,80
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		153.580,66	63.259,58
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.1.2	22.945,22	28.147,54
Otros créditos con las administraciones públicas	Nota 14.1	130.635,44	35.112,04
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.1.3	1.648.240,15	100.000,00
Periodificaciones a corto plazo	Nota 10	2.546,79	5.911,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	1.513.775,84	8.413.708,66
Bancos		1.513.775,84	8.413.708,66
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>44.450.718,34</b>	<b>41.951.606,34</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>40.634.357,20</b>	<b>40.187.300,31</b>
<b>Fondos Propios</b>		<b>40.634.357,20</b>	<b>40.187.300,31</b>
Capital	Nota 13.1	39.827.038,00	39.299.399,00
Capital escriturado		39.827.038,00	39.299.399,00
Prima de emisión	Nota 13.2	342.916,21	327.093,63
Reservas	Nota 13.3	61.382,44	(1.044,02)
Reserva legal		62.551,55	-
Otras reservas		(1.169,11)	(1.044,02)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 13.4	(43.578,69)	(38.853,81)
Otras aportaciones de socios	Nota 13.5	16.131,40	16.131,40
Resultado del ejercicio	Nota 3.1	430.467,84	625.515,48
Resultado de ejercicios anteriores	Nota 13.3	-	(40.941,37)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.526.388,45</b>	<b>1.552.050,76</b>
Deudas a largo plazo		1.526.388,45	1.552.050,76
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1.1	1.291.426,47	1.363.733,78
Otros pasivos financieros	Nota 12.1.1	234.961,98	188.316,98
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.289.972,69</b>	<b>212.255,27</b>
Deudas a corto plazo		693.904,07	169.293,75
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1.2	171.710,53	169.122,77
Otros pasivos financieros	Nota 12.1.2	522.193,54	170,98
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 12.2	1.501.437,00	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		94.631,62	42.961,52
Acreeedores varios	Nota 12.1.2	80.948,92	26.772,00
Otras deudas con las Admin. Públicas	Nota 14.1	13.682,70	16.189,52
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>44.450.718,34</b>	<b>41.951.606,34</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	31.12.2024	31.07.2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>1.020.853,96</b>	<b>1.363.713,17</b>
Prestaciones de servicios	Nota 15.1	1.020.853,96	1.363.713,17
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(38.103,26)</b>	<b>(43.494,90)</b>
Consumo de mercaderías	Nota 15.2	(38.103,26)	(43.494,90)
<b>Gasto de personal</b>		<b>(80.869,40)</b>	<b>(173.013,84)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 15.3	(61.706,45)	(128.948,95)
Cargas sociales	Nota 15.3	(19.162,95)	(44.064,89)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(392.023,85)</b>	<b>(531.106,31)</b>
Servicios exteriores	Nota 15.4	(360.923,07)	(506.498,35)
Tributos	Nota 15.4	(31.015,07)	(21.516,79)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 15.4	(85,71)	(3.091,17)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 6	<b>(96.278,21)</b>	<b>(92.287,09)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	Nota 15.7	<b>-</b>	<b>8.389,92</b>
<b>Otros resultados</b>	Nota 15.7	<b>431,05</b>	<b>3.516,78</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>414.010,29</b>	<b>535.717,73</b>
<b>Ingresos financieros</b>	Nota 15.5	<b>40.783,90</b>	<b>106.911,65</b>
<b>Gastos financieros</b>	Nota 15.6	<b>(24.326,35)</b>	<b>(17.113,90)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		(1.437,00)	(14.250,00)
Por deudas con terceros.		(22.889,35)	(2.863,90)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>16.457,55</b>	<b>89.797,75</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>430.467,84</b>	<b>625.515,48</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	Nota 14.2	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>430.467,84</b>	<b>625.515,48</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE CINCO MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresado en euros)

**A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	Nota 3	430.467,84	625.515,48
Total ingresos y gastos reconocidos directamente en el PN (II)			-
Total transferencias a la cuenta de PYG (III)			-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>430.467,84</b>	<b>625.515,48</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.



## B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO									
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Otras reservas	Reserva legal	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
<b>SALDO, 01 de agosto de 2023</b>	16.478.500,00	-	(401,20)	-	-	(36.047,16)	(4.894,21)	16.131,40	16.453.288,83
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	625.515,48	-	625.515,48
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital (Nota 13)	22.820.899,00	327.093,63	-	-	-	-	-	-	23.147.992,63
Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota 13)	-	-	(642,82)	-	(38.853,81)	-	-	-	(39.496,63)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(4.894,21)	4.894,21	-	-
<b>SALDO, FINAL al 31 de julio de 2024</b>	39.299.399,00	327.093,63	(1.044,02)	-	(38.853,81)	(40.941,37)	625.515,48	16.131,40	40.187.300,31
<b>SALDO, 01 de agosto de 2024</b>	39.299.399,00	327.093,63	(1.044,02)	-	(38.853,81)	(40.941,37)	625.515,48	16.131,40	40.187.300,31
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	430.467,84	-	430.467,84
Variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de Capital (Nota 13)	527.639,00	15.829,24	-	-	-	-	-	-	543.468,24
Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota 13)	-	-	-	-	(4.724,88)	-	-	-	(4.724,88)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	(522.022,56)	-	(522.022,56)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(6,66)	(125,09)	62.551,55	-	40.941,37	(103.492,92)	-	(131,75)
<b>SALDO, FINAL al 31 de diciembre de 2024</b>	39.827.038,00	342.916,21	(1.169,11)	62.551,55	(43.578,69)	-	430.467,84	16.131,40	40.634.357,20

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE CINCO MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas a la Memoria	31.12.2024	31.07.2024
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>430.467,84</b>	<b>625.515,48</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>55.494,31</b>	<b>(5.900,58)</b>
a) amortización del inmovilizado	Nota 6	96.278,21	92.287,09
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		-	(8.389,92)
g) ingresos financieros (-)		(40.783,90)	(106.911,65)
h) gastos financieros +		-	17.113,90
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(70.345,52)</b>	<b>(150.937,30)</b>
a) existencias		(35.058,98)	-
b) deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(90.321,08)	(183.721,35)
c) otros activos corrientes	Nota 8	3.364,44	2.136,18
d) acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 12	51.670,10	30.647,87
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>40.783,90</b>	<b>89.797,75</b>
a) pagos de intereses (-)		-	(17.113,90)
c) cobros de intereses +		40.783,90	106.911,65
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades explotación</b>			
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(8.829.845,83)</b>	<b>(20.247.851,25)</b>
c) Inmovilizado material	Nota 6	(35.024,84)	(102.112,19)
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(7.230.819,52)	(19.972.889,74)
e) otros activos financieros	Nota 8	(1.564.001,47)	(172.849,32)
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		-	<b>219.571,90</b>
d) Inversiones inmobiliarias		-	219.571,90
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>(4.849,97)</b>	<b>23.108.496,00</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 13	-	23.147.992,63
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	(642,82)
Cambio en las reservas.		(125,09)	(642,82)
Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(4.724,88)	(38.853,81)
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.478.362,45</b>	<b>1.655.062,07</b>
a) Emisión		-	-
1. Obligaciones y valores similares(+)	Nota 12	46.645,00	125.241,98
2. Deudas con entidades de crédito(+)		(69.719,55)	1.532.685,57
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	Nota 12	1.500.000,00	-
4. Otras deudas (+)		1.437,00	170,98
b) devoluciones y amortización de		-	-
1. Obligaciones y valores similares(-)	Nota 12	-	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	(3.036,46)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		-	-
<b>E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(6.899.932,82)</b>	<b>5.293.754,07</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 11	8.413.708,66	3.119.954,59
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	1.513.775,84	8.413.708,66
<b>DIFERENCIA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO</b>		<b>(6.899.932,82)</b>	<b>5.293.754,07</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

## 1. Actividad de la empresa

La Sociedad TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada TECHO HOGAR SOCIMI, S.L.), antes denominada LUNATICS 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 y el objeto social; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de octubre de 2022.

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.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de socios, de fecha 9 de enero de 2025, se modifica el ejercicio social de la sociedad, y en consecuencia, el artículo 44 de los Estatutos Sociales, comenzando el ejercicio el día 01 de enero de cada año y, finalizando el 31 de diciembre del mismo año; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de febrero de 2025.

Sus datos registrales son:

Tomo: 38543, Folio: 198, Hoja: M685472

Su objeto social es el siguiente:

La Sociedad tiene por objeto 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 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.
- 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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'BH' and '1/2']*

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, será necesaria 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 administrativos exigidos.

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 SOCIMI. 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 26 de abril de 2024, 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 SOCIMI.
- 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 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 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 accionistas 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 accionistas.

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 2024 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:

- El 30 de octubre de 2024, a través de escritura otorgada ante notario y bajo el protocolo número 6160, se procede a inscribir una ampliación de capital social no dineraria por importe de 527.639,00 euros con una prima de emisión total de 15.829,24 euros. Ampliación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de noviembre de 2024.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### 2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024 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 la ley 7/2024 de 20 de diciembre y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación vigente, 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 diciembre de 2024 adjuntas se someterán a la aprobación por la *Junta General Ordinaria de Accionistas*, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

## 2.2 Marco Normativo

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024 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, el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la ley 7/2024 de 20 de diciembre.
- 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.
- Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

## 2.3 Principio de Empresa en Funcionamiento, aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

### Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2024 la empresa tiene un fondo de maniobra positivo de 1.277.727,53 euros (8.585.122,00 euros a 31 de julio de 2024). Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento.

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

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 2024, 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 diciembre de 2024 y 31 de julio de 2024. 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.
  - a. La sociedad ha obtenido de CBRE Valuation Advisory, S.A. una valoración de todos los activos adquiridos entre el 1 de agosto de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 y la actualización de 5 activos reformados desde 1 de agosto de 2024.
  - b. La Sociedad ha obtenido de CBRE Valuation Advisory, S.A un informe de valoración que incluye la valoración de todos los activos adquiridos a fecha 31 de julio de 2024.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, 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

De acuerdo con la legislación mercantil, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio de cinco meses comprendido entre el 01 de agosto de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual terminado el 31 de julio de 2024, siendo este ejercicio completo (doce meses), por lo que las cifras no se pueden considerar comparables.

#### 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 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 distribución de resultados correspondiente al periodo de cinco meses comprendido entre el 1 de agosto de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General es la siguiente:

	<b>31.12.2024</b>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado obtenido en el ejercicio	430.467,84
<b>Distribución a:</b>	
Reserva Legal	43.046,78
Dividendos	387.421,06
	<b>430.467,84</b>

### 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 accionistas.

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).

El 9 de enero del 2025, se aprobó repartir dividendos con cargo a los beneficios del ejercicio cerrado a 31 de julio del 2024 por importe bruto de 522.022,56 euros.

## 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.

euro  
K  
BH

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:

- su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o
- 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	100	1%
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.

CBRE Valuation Advisory, S.A. ha realizado el informe de valoración de los activos adquiridos entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2024 y de la totalidad de activos adquiridos a fecha 31 de julio de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 (actualizando 5 de ellos).

#### 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.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the word "euro" and various initials and signatures.

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.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo 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.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

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.
- 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

RR  
K  
B17  
[Signature]

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.

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, 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 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

Handwritten notes in blue ink: "m", "BT", and a large scribble.

Handwritten signature in blue ink.

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 dividendo, 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.

#### 4.14 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

### 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. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene dos préstamos con la entidad bancaria CaixaBank, en ambos préstamos la tasa anual (TAE) es de 3,708% y un nominal anual fijo de 3,650%, y un contrato de préstamo con la sociedad Grupo Tradifin S.L. a un tipo de interés del 2,874%.
- **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.
- **Riesgo de mercado:** los ingresos de la sociedad dependen de las rentas recibidas por el alquiler de los inmuebles. Existe el riesgo de que dichas rentas sean menores a las rentabilidades proyectadas o que la morosidad aumente, impactando negativamente los ingresos.
- **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 tuTECHÔ 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 las viviendas que tienen en alquiler en sus programas de acompañamiento son con rentas más elevadas que las que tuTECHÔ 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 periodo 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.

## 6. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

### 6.1 Inmovilizado material

El movimiento existente en este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

31/12/2024				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
<b>Coste</b>				
Equipos Informáticos	4.163,92	-	-	4.163,92
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	140.046,77	35.458,64	-	175.505,41
	<b>144.210,69</b>	<b>35.458,64</b>	<b>-</b>	<b>179.669,33</b>
<b>Amortización</b>				
Equipos Informáticos	(1.100,57)	(433,80)	-	(1.534,37)
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	(10.254,99)	(6.865,56)	-	(17.120,55)
<b>Dotación Anual</b>	<b>(11.355,56)</b>	<b>(7.299,36)</b>	<b>-</b>	<b>(18.654,92)</b>
<b>Deterioro</b>				
<b>Dotación Anual</b>	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>132.855,13</b>	<b>28.159,28</b>	<b>-</b>	<b>161.014,41</b>

El movimiento existente en este epígrafe al 31 de julio de 2024 ha sido el siguiente:

31/07/2024				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
<b>Coste</b>				
Equipos Informáticos	3.246,78	917,14	-	4.163,92
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	38.851,72	101.195,05	-	140.046,77

	<b>42.098,50</b>	<b>102.112,19</b>	<b>-</b>	<b>144.210,69</b>
<b>Amortización</b>				
Equipos Informáticos	(262,02)	(838,55)	-	(1.100,57)
Inst. técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material	(1.543,09)	(8.711,90)	-	(10.254,99)
<b>Dotación Anual</b>	<b>(1.805,11)</b>	<b>(9.550,45)</b>	<b>-</b>	<b>(11.355,56)</b>
<b>Deterioro</b>				
<b>Dotación Anual</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>40.293,39</b>	<b>92.561,74</b>	<b>-</b>	<b>132.855,13</b>

Las altas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 y el finalizado al 31 de julio de 2024 en las instalaciones técnicas, maquinaria y otro inmovilizado material se corresponden principalmente a la compra del mobiliario y electrodomésticos destinados a la adecuación de los inmuebles para su alquiler.

#### 6.2 Inversiones inmobiliarias

El movimiento existente en este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	31/12/2024				
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo Final
<b>Coste</b>					
Terrenos	20.414.194,90	5.288.815,58	-	(1.821.956,60)	23.881.053,88
Construcciones	12.586.332,67	2.485.031,72	-	1.821.956,60	16.893.320,99
	<b>33.000.527,57</b>	<b>7.773.847,30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.774.374,87</b>
<b>Amortización</b>					
Construcciones	(115.022,87)	(88.978,85)	-	-	(204.001,72)
<b>Dotación Anual</b>	<b>(115.022,87)</b>	<b>(88.978,85)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(204.001,72)</b>
<b>Deterioro</b>					
<b>Dotación Anual</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>32.885.504,70</b>	<b>7.684.868,45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.570.373,15</b>

El movimiento existente en este epígrafe al 31 de julio de 2024 ha sido el siguiente:

	31/07/2024			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
<b>Coste</b>				
Terrenos	8.445.073,28	12.121.849,31	(152.727,69)	20.414.194,90
Construcciones	4.795.016,28	7.851.040,43	(59.724,04)	12.586.332,67
	<b>13.240.089,56</b>	<b>19.972.889,74</b>	<b>(212.451,73)</b>	<b>33.000.527,57</b>
<b>Amortización</b>				
Construcciones	(33.555,98)	(82.592,78)	1.125,89	(115.022,87)
<b>Dotación Anual</b>	<b>(33.555,98)</b>	<b>(82.592,78)</b>	<b>1.125,89</b>	<b>(115.022,87)</b>
<b>Deterioro</b>				
Construcciones	-	-	-	-
<b>Dotación Anual</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>13.206.533,58</b>	<b>19.890.296,96</b>	<b>(211.325,84)</b>	<b>32.885.504,70</b>

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 de los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2024 y al 31 de julio de 2024 de 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.

A fecha 31 de diciembre de 2024 y 31 de julio de 2024 no existen elementos totalmente amortizados.

Las bajas a 31 de julio de 2024 se debían principalmente a las ventas de los inmuebles sitios en Calle Jericó nº16, Bajo B y Calle Beniferri nº2, 1º Izquierda. Los beneficios derivados de la venta de estos activos están reflejados en la nota 15.7.

En el Anexo I se detalla el listado de activos destinados a las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 y 31 de julio de 2024.

**Valor del mercado**

La Sociedad, por medio de expertos independientes, ha obtenido dos informes de valoración, que han sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A., informes que incluyen la valoración de todos los activos adquiridos desde el 1 de agosto de 2024 hasta 31 de diciembre de 2024, y así como la valoración de 5 activos adquiridos anteriormente y los activos adquiridos a 31 de julio de 2024.

Teniendo en cuenta estos informes de valoración de CBRE, se estima que el valor del mercado es de 42.077.110,00 (a 31 de julio de 2024 era de 33.880.110,00 euros)

Al cierre de 31 de diciembre de 2024, 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	Valoración CBRE	Yield Neta de Salida	Tasa de descuento
0.00%	40.570.373,15	42.077.110,00	6.43%	8.43%
0.25%	40.570.373,15	40.419.972,00	6.68%	8.68%
-0.25%	40.570.373,15	43.869.744,00	6.18%	8.18%

Al cierre del ejercicio anterior cerrado el 31/07/2024, la variación de un cuarto de punto porcentual en las yields 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
0,00%	32.885.504,70	33.880.110,00	6,68%	8,68%
+0,25%	32.885.504,70	32.614.951,00	6,93%	8,93%
-0,25%	32.885.504,70	35.244.553,00	6,43%	8,43%

**7. Arrendamientos**

Al cierre de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre y 31 de julio de 20024 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 13.937.286,92 euros. A 31 de julio de 2024, dicha suma era de 12.060.641,92 euros.

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	31.12.2024	31.07.2024
Hasta un año	2.337.247,56	2.063.947,56
Entre uno y cinco años	11.026.075,46	9.659.575,46
Más de cinco años	573.963,90	337.118,90
<b>Total</b>	<b>13.937.286,92</b>	<b>12.060.641,92</b>

**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 finalizados 31 de diciembre y 31 de julio de 2024 para cada clase de activo financiero no corriente a coste amortizado es el siguiente:

	31.12.2024	31.07.2024
Otros activos financieros	151.630,56	135.869,24
<b>TOTAL</b>	<b>151.630,56</b>	<b>135.869,24</b>

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 151.630,56 euros a 31 de diciembre de 2024, y que se encuentran debidamente depositadas en los organismos oficiales correspondientes, (135.869,24 euros a 31 de julio de 2024).

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:

31.12.2024

Clase de Activo	Vencimiento en años					TOTAL
	2025	2026	2027	2028 y siguientes		
Otros activos financieros	-	-	-	151.630,56	151.630,56	
Fianzas depositadas	-	-	-	151.630,56	151.630,56	

31.07.2024

Clase de Activo	Vencimiento en años					TOTAL
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	
Fianzas depositadas	-	-	-	-	135.869,24	135.869,24

8.1.2 Activos financieros corrientes a coste amortizado

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de julio de 2024 para cada clase de activo financiero corriente a coste amortizado es el siguiente:

Euros	31.12.2024	31.07.2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	22.945,22	28.147,54
<b>TOTAL</b>	<b>22.945,22</b>	<b>28.147,54</b>

Cientes por ventas y prestaciones de servicios

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, la Sociedad refleja unos derechos de cobro por el importe de 22.945,22 euros, (28.147,54 euros a cierre del 31 de julio 2024), 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.

8.1.3 Inversiones financieras a corto plazo

<b>Euros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
Créditos a corto plazo	1.648.240,15	100.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.648.240,15</b>	<b>100.000,00</b>

Créditos a corto plazo

Con fecha 29 de octubre de 2024, la Sociedad firma un compromiso de cesión de remate por importe total de 3.100.400,03 euros, por la subasta de las siguientes fincas:

- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 1, Bajo 1, bloque 1.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 3, dúplex 1, bloque 1.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 4, dúplex 2, bloque 1.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 5, dúplex 3, bloque 1.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 6, dúplex 4, bloque 1.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 7, bajo 1, planta baja, bloque 2.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 8, bajo 2, planta baja, bloque 2.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 9, dúplex 1, bloque 2.
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 10, dúplex 2, bloque 2
- Calle Peña 7 y 9, en Algete, Urbana número 10, dúplex 3, boque 2

Al momento de su firma se desembolsa el importe de 1.230.000,00 euros, y, el resto será desembolsado al momento de la firma del Acta de la cesión de remate.

A fecha 31 de diciembre de 2024 aún se encuentra pendiente la firma definitiva de las mismas.

El día 6 de junio de 2024, la Sociedad firma un compromiso de cesión de remate por importe total de 420.000,00 euros, por la subasta de las siguientes fincas:

- Calle Francisco Navacerrada n4-6, PB, Pta B
- Calle Francisco Navacerrada n4-6, PB, Pta C
- Calle Francisco Navacerrada n4-6, Planta 1, Pta B
- Calle Francisco Navacerrada n4-6, Planta 1, Pta D
- Calle Francisco Navacerrada n4-6, Planta Sótano, Plaza Garaje 3
- Calle Francisco Navacerrada n4-6, Planta Sótano, Plaza Garaje 2

Al momento de su firma, se desembolsaron 100.000,00 euros, y, el resto se ha desembolsado al momento de la firma del Acta de cesión de remate el 3 de diciembre de 2024 por 318.240,15 euros.

Al 31 de diciembre de 2024, aún se encuentra pendiente la firma definitiva de las mismas.

**9. Existencias**

<b>Euros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
Anticipos - Señales y Arras	89.120,00	100.720,00
Anticipos - Proveedores	160.436,78	113.777,80
<b>TOTAL</b>	<b>249.556,78</b>	<b>214.497,80</b>

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad refleja unos anticipos de 89.120,00 euros (100.720,00 euros a 31 de julio de 2024), en concepto de señales y arras entregadas en los procesos futuros de compraventas de nuevos inmuebles, en concepto de anticipos a proveedores a 31 de diciembre de 2024 refleja 160.436,78 euros (113.777,80 euros a 31 julio de 2024).

**10. Periodificaciones**

<b>Euros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
Periodificaciones a corto plazo	2.546,79	5.911,23
<b>TOTAL</b>	<b>2.546,79</b>	<b>5.911,23</b>

El importe de 2.546,79 euros a 31 de diciembre de 2024 relativo a periodificaciones (5.911,23 euros a 31 de julio de 2024), 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 diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

Euros	31.12.2024	31.07.2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.513.775,84	8.413.708,66
<b>Total</b>	<b>1.513.775,84</b>	<b>8.413.708,66</b>

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 a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de julio de 2024 para cada clase de pasivo financiero no corriente a coste amortizado es el siguiente:

Euros	31.12.2024	31.07.2024
Deudas con entidades de crédito	1.291.426,47	1.363.733,78
Otros pasivos financieros	234.961,98	188.316,98
<b>TOTAL</b>	<b>1.526.388,45</b>	<b>1.552.050,76</b>

#### Deudas con entidades de crédito

- El día 20 de junio de 2024, se formalizó un contrato de préstamo con la entidad bancaria CaixaBank, por importe de 745.000 euros, con una duración de 8 años, con una tasa anual (TAE) de 3,708% y con un nominal anual fijo de 3,650%, con el fin de financiar a la Sociedad para la adquisición de nuevos bienes inmuebles y así proseguir con su proyecto empresarial. Al cierre del ejercicio se ha amortizado principal del préstamo por importe de 33.675,08 euros, quedando pendiente para amortizar un importe de 711.324,92 euros (745.000 euros a 31 de julio de 2024)
- El día 21 de junio de 2024, se formalizó un contrato de préstamo con la entidad bancaria CaixaBank, por importe de 795.000 euros, con una duración de 8 años, con una tasa anual (TAE) de 3,709% y con un nominal anual fijo de 3,650%, con el fin de financiar a la Sociedad para la adquisición de nuevos bienes inmuebles y así proseguir con su proyecto empresarial. Al cierre del ejercicio se ha amortizado principal del préstamo por importe de 43.187,92 euros, quedando pendiente de amortizar un importe de 751.812,08 euros (795.000 euros a 31 de julio de 2024)
- El calendario de amortización de dichos préstamos es el siguiente:

Euros	PRESTAMO 795.000	PRESTAMO 745.000
Amortización Principal 2024	43.187,92 €	33.675,08 €
Amortización Principal 2025	88.773,03 €	82.937,50 €
Amortización Principal 2026	92.068,00 €	86.015,88 €
Amortización Principal 2027	95.485,29 €	89.208,54 €
Amortización Principal 2028	99.029,38 €	92.519,71 €
Amortización Principal 2029	102.705,05 €	95.953,76 €
Amortización Principal 2030	106.517,12 €	99.515,27 €
Amortización Principal 2031	110.470,64 €	103.208,95 €
Amortización Principal 2032	56.763,57 €	61.965,31 €

<b>TOTAL</b>	<b>795.000,00</b>	<b>745.000,00</b>
--------------	-------------------	-------------------

El gasto financiero asociado se desglosa en la Nota 15.6.

#### Otros pasivos financieros

En virtud de lo previsto en los contratos de arrendamientos, los arrendatarios procedieron a entregar al arrendador (la Sociedad) las correspondientes fianzas legales que, ascienden a un total de 234.961,98 euros a 31 de diciembre del 2024 (188.316,98 euros a 31 de julio 2024). Las mismas se van depositando en el organismo correspondiente, a excepción de las fianzas a depositar de la Comunidad de Madrid, las cuales son depositadas una vez al año

#### *12.1.2 Pasivos financieros corrientes a coste amortizado:*

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de julio de 2024 para cada clase de pasivo financiero corriente a coste amortizado es el siguiente:

<b>Euros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
Deudas con entidades de crédito	171.710,53	169.122,77
Otros pasivos financieros	522.193,54	170,98
Acreeedores varios	80.948,92	26.772,00
<b>TOTAL</b>	<b>774.852,99</b>	<b>196.065,75</b>

La partida de acreedores varios se corresponde con facturas pendientes de pago de la Sociedad. La partida de deudas con entidades de crédito se corresponde con los préstamos concedidos de la entidad CaixaBank.

La partida de otros pasivos financieros con saldo a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de julio de 2024 está integrada por:

<b>Euros</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.07.2024</b>
Dividendo activo a pagar	522.022,56	-
Deudas a corto plazo	170,98	170,98
<b>TOTAL</b>	<b>522.193,54</b>	<b>170,98</b>

A 31 de diciembre de 2024 hay pendientes de pago dividendos por importe de 522.022,56 euros que fueron aprobados el 9 de enero de 2025 mediante acta por parte de junta de accionistas con respecto al cierre de ejercicio de 31 de julio de 2024. La junta general de accionistas acordó el reparto del dividendo con fecha 9 de enero de 2025.

#### *12.2 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

La partida de Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo viene determinada por un préstamo constituido el 19 de diciembre de 2024 con la empresa GRUPO TRADIFIN S.L. llevado a cabo para en el ejercicio de la actividad económica de la compañía, poder proseguir con su proyecto empresarial y por el que se le concede un préstamo de 2.000.000,00 euros, con finalización el 19 de diciembre de 2025 y a un tipo de interés de 2,874% anual. Se desembolsan 1.500.000 euros a fecha de la firma del contrato quedando pendientes de desembolso los restantes 500.000, euros sin fecha determinada de ejecución.

Los intereses a corto plazo de deudas con entidades vinculadas, por importe de 1.437,00 euros son los intereses devengados a 31 de diciembre de 2024.

### **13. Patrimonio neto**

#### *13.1 Capital Social*

A 31 de diciembre de 2024, el importe del capital social asciende a **39.827.038,00** euros. Dicho capital se encuentra repartido de la siguiente forma:

Aportaciones de socios	2024
TECHO RAICES, S.L.	13.332.621,00
OMEGA CAPITAL, S.L.	2.184.465,00
OLMOGARA SL	2.091.262,00
AZORA CAPITAL SL	1.995.144,00
SURISTER DEL ARROYO SL	1.992.815,00
OTROS ACCIONISTAS CON MENOS DE UN 5% EN 2024	18.230.731,00
<b>TOTAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>39.827.038,00</b>

Al 31 de julio de 2024, el importe del capital social se encontraba repartido de la siguiente forma:

Aportaciones de socios	2024
TECHO RAICES, S.L.	13.332.621,00
OMEGA CAPITAL, S.L.	2.184.465,00
OLMOGARA SL	2.091.262,00
AZORA CAPITAL SL	1.995.144,00
SURISTER DEL ARROYO SL	1.992.815,00
OTROS ACCIONISTAS CON MENOS DE UN 5% EN 2024	17.703.092,00
<b>TOTAL A 31 DE JULIO DE 2024</b>	<b>39.299.399,00</b>

A lo largo del ejercicio 2024, se han producido las siguientes ampliaciones de capital:

- El 30 de octubre de 2024, a través de escritura otorgada ante notario y bajo el protocolo número 6160, se procede a inscribir una ampliación de capital social no dineraria por importe de 527.639,00 euros y una prima de emisión de 15.829,24 euros. El valor de esta aportación no dineraria estuvo basado en el informe del experto independiente Cohispania. Ampliación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de noviembre de 2024.

- El 23 de julio de 2024 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, bajo número de protocolo 4287 se inscribe una ampliación de capital por un importe de 5.368.936 euros. Dichas acciones son creadas y se asumirán y desembolsarán, con una prima de asunción conjunta de 161.068,08 euros (0,03€ por acción creada). Ampliación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de agosto de 2024.

- El 31 de julio de 2024 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, bajo número de protocolo 4664, se inscribe una ampliación de capital por valor de 5.533.963,00 euros. Dichas acciones son creadas y se asumirán y desembolsarán, con una prima de asunción conjunta de 166.018,89 euros (0,03€ por acción creada). Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 01 de octubre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad asciende a 39.827.038,00 euros.

### 13.2 Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

	2024
Saldo al 31 de julio de 2024	327.086,97
Ampliación de capital del 30 de octubre de 2024	15.829,24
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>342.916,21</b>

### 13.3 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.

A cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2024 y 31 de julio de 2024 no se ha constituido completamente la reserva legal.

	31.12.2024	31.07.2024
Reserva legal	62.551,55	-
Otras Reservas	(1.169,11)	(1.044,02)
<b>TOTAL</b>	<b>61.382,44</b>	<b>(1.044,02)</b>

El movimiento de las reservas entre 31 de julio y 31 de diciembre de 2024 se debe a que se constituye la reserva legal por decisión en el acta de distribución de resultados del 31 de julio de 2024 por importe de 62.551,55 euros y otras reservas por valor de (-125,09) euros por gastos relacionados con la autocartera.

#### Resultados de ejercicios anteriores

La Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024 no presenta resultados negativos de ejercicios anteriores, ya que se compensan conforme al acuerdo de los socios para el reparto del resultado positivo generado en el ejercicio finalizado a 31 de julio de 2024.

A 31 de julio de 2024 se presentaban 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)
2023	(4.894,21)
<b>TOTAL</b>	<b>(40.941,37)</b>

#### 13.4 Acciones y participaciones en patrimonio propias

La Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024, cuenta con los siguientes saldos de acciones:

	31.12.2024	31.07.2024
Acciones y participaciones en patrimonio propias	43.578,69	38.853,81
<b>TOTAL</b>	<b>43.578,69</b>	<b>38.853,81</b>

Son acciones propias que facilitan al proveedor de liquidez RENTA 4, los movimientos de 31 de julio al 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes:

- Se produce un importe total de ventas por valor de 11.755,12 euros.
- Se produce un importe total de compras por valor de 16.480,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 43.578,69 euros (38.853,81 euros a 31 de julio de 2024).

	Detalle Acciones	
	31.12.2024	31.07.2024
Detalle Acciones		
COMPRADAS	16.000	159.555
VENDIDAS	11.303	120.112

VALORACION MEDIA COMPRAS	1,0230	1,0200
VALORACION MEDIA VENTAS	1,0300	1,0275

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad posee 44.140 acciones. A 31 de julio de 2024 poseía 39.443 acciones.

#### 13.5 Aportaciones de socios

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024, cuenta con los siguientes saldos de otras aportaciones de socios:

	31.12.2024	31.07.2024
Otras aportaciones de socios	16.131,40	16.131,40
<b>TOTAL</b>	<b>16.131,40</b>	<b>16.131,40</b>

#### 14. Situación fiscal

##### 14.1 Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos finales mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre y 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	31.12.2024		31.07.2024	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	104.936,56	-	14.798,84	6.206,84
Retenciones e ingresos a cuenta IRPF	-	6.471,02	-	1.794,94
Retenciones e ingresos a cuenta soportados alquileres	(205,20)	171,01	-	262,20
Retenciones e ingresos a cuenta soportados préstamos	25.904,08	2.707,50	20.313,20	2.707,50
Seguridad Social	-	4.333,17	-	5.218,04
<b>TOTAL</b>	<b>130.635,44</b>	<b>13.682,70</b>	<b>35.112,04</b>	<b>16.189,52</b>

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 del ejercicio comprendido entre el 31 de diciembre y el 31 de julio 2024 son los siguientes:

	31.12.2024	31.07.2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	430.467,84	543.592,28
<b>Diferencias permanentes con origen en el ejercicio</b>	<b>85,71</b>	<b>91,17</b>
Aumentos	85,71	91,17

Disminuciones	-	-
<b>Diferencias temporales con origen en el ejercicio</b>	<b>(88.978,85)</b>	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	(88.978,85)	-
<b>Total Base Imponible</b>	<b>341.574,70</b>	<b>543.683,45</b>
Cuota al 0% sobre la Base Imponible	-	-
Cuota Líquida	-	-
Menos: Retenciones y pagos a cuenta	(5.590,88)	-
<b>Cuota a ingresar o (devolver)</b>	<b>(5.590,88)</b>	-

Los ajustes positivos al resultado del ejercicio se derivan de la reversión de algunos recargos que no se consideran deducibles fiscalmente.

Las disminuciones se derivan de la diferencia de amortización entre la contable a 100 años y la fiscalmente deducible a 50 años.

El importe de las retenciones y pagos a cuenta se corresponde con las retenciones de los intereses remunerados que la sociedad percibe de la entidad bancaria La Caixa por importe de 5.590,88 euros en el periodo comprendido entre 31 de julio y el 31 de diciembre de 2024. A 31 de julio de 2024 la sociedad tenía 20.313,20 euros de retenciones sobre intereses que recuperará mediante la presentación del impuesto sobre sociedades de dicho ejercicio, la devolución fue solicitada y sigue pendiente de recibir.

Según la ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad disfruta de un tipo de gravamen del 0%, al cumplirse los requisitos de inversión.

## 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 diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Ingresos por arrendamiento	1.020.853,96	1.363.713,17
<b>Total</b>	<b>1.020.853,96</b>	<b>1.363.713,17</b>

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

### 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 diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Aprovisionamientos	38.103,26	43.494,90
<b>Total</b>	<b>38.103,26</b>	<b>43.494,90</b>

### 15.3 Gastos de personal

El detalle del gasto de personal 31 de diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Sueldos, salarios y asimilados	61.706,45	128.948,95
Cargas sociales	19.162,95	44.064,89
<b>Total</b>	<b>80.869,40</b>	<b>173.013,84</b>

## 15.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se corresponde:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Servicios exteriores	360.923,07	506.498,35
Tributos	31.015,07	21.516,79
Otros gastos de gestión corriente	85,71	3.091,17
<b>Total</b>	<b>392.023,85</b>	<b>531.106,31</b>

Servicios Exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Arrendamientos y Cánones	9.555,00	20.733,00
Reparaciones y conservación	43.091,84	44.745,54
Servicios profesionales	130.637,63	254.246,78
Seguros	4.406,71	15.443,92
Comisiones Bancarias	(755,75)	2.383,50
Suministros	1.467,36	4418,98
Otros gastos	172.520,28	164.526,63
<b>Total</b>	<b>360.923,07</b>	<b>506.498,35</b>

Dentro de los servicios exteriores se encuentran principalmente:

- *Honorarios de gestión del activo*, que se corresponden con 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.

## 15.5 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Ingresos financieros	40.783,90	106.911,65
<b>Total</b>	<b>40.783,90</b>	<b>106.911,65</b>

Estos ingresos corresponden a los rendimientos generados por la tenencia de cuentas bancarias con el Banco Santander.

## 15.6 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	31.12.2024 (5 meses)	31.07.2024
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	1.437,00	14.250,00
Por deudas con terceros (Nota 12.1.1)	22.889,35	2.863,90

<b>Total</b>	<b>24.326,35</b>	<b>17.113,90</b>
--------------	------------------	------------------

Estos gastos financieros están compuestos por los gastos por intereses de préstamos a corto plazo con:

- Grupo Tradifin el cual fue concedido por importe de 2.000.000,00 de euros a un tipo de interés de 2,874% anual y con una duración hasta el 19 de diciembre de 2025 con el fin de financiar a la sociedad para la adquisición de nuevos bienes inmuebles y así proseguir con su proyecto empresarial. A 31 de diciembre de 2024 solo se ha dispuesto de 1.500.000,00 euros del principal. (Nota 12.2)
- La entidad bancaria CaixaBank, con la cual fueron concedidos dos préstamos por 745.000 euros y 795.000 euros con el fin de 2024 con el fin de financiar a la sociedad para la adquisición de nuevos bienes inmuebles y así proseguir con su proyecto empresarial, pueden encontrar más detalles de los mismos en la Nota 12.1.1 de la presente memoria. 11.763,38 euros del préstamo de 795.000 euros y 11.125,97 euros del préstamo de 745.000 euros. (Nota 12.1.1)

#### 15.7 Otros gastos e ingresos

El detalle de otros gastos e ingresos al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de julio de 2024 es el siguiente:

	<b>31.12.2024 (5 meses)</b>	<b>31.07.2024</b>
Diferencias negativas de cambio	-	(0,01)
Beneficios procedentes de las inv. inmobiliarias	-	8.389,92
Ingresos excepcionales	17,58	2,40
Ingresos excepcionales - Indemnizaciones	413,47	3.514,39
<b>Total</b>	<b>431,05</b>	<b>11.906,70</b>

La Sociedad ha obtenido ingresos excepcionales por el cobro de indemnizaciones de seguros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de julio de 2024, la Sociedad registró unos beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias por valor de 8.389,92 euros, constituidos principalmente por las ventas de los inmuebles en Calle Jericó nº16 por un importe de 951,43 euros, Bajo B y en Calle Beniferri nº2, 1º Izquierda por un importe de 7.438,49.

## 16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 16.1 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

#### Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2024 existe una persona considerada como alta dirección, (al igual que al 31 de julio de 2024). 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 accionistas. Al 31 de diciembre y 31 de julio de 2024, el personal de alta dirección no ha recibido retribuciones.

#### Órgano de administración

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de julio de 2024, 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, dicha póliza tiene una prima anual de 5.948,25 euros.

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
- Doña María Alejandra Morales Gómez como secretaria no consejera.
- Don Iván Martín Aranguez como vocal del Consejo.
- 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.

Con fecha 07 de diciembre de 2023, mediante escritura con número de protocolo 6473, se otorga a Doña María Blanca Hernández Rodríguez el poder general.

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.

16.2 Saldos y transacciones con partes vinculadas

En la nota 12.2 se ha descrito el préstamo otorgado a la empresa GRUPO TRADIFIN S.L. (parte vinculada) detallándose el saldo del préstamo a 31 de diciembre de 2024 así como los intereses generados por el mismo.

17. Otra información

17.1 Información relativa al personal

A fecha 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene contratados a 6 empleados.

	31.12.2024					
	Nº Personas empleadas al final del ejercicio			Nº Medio de personas empleadas en el ejercicio	Nº Medio de personas con discapacidad >33%	
	Hombres	Mujeres	Total	Total	Total	
Altos directivos	-	1	1	1	-	
Administrativos	-	3	3	1	-	
Personal de producción	2	-	2	1	-	
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	

A fecha 31 de julio de 2024, la Sociedad tenía contratados a 6 empleados.

31.07.2024					
	Nº Personas empleadas al final del ejercicio			Nº Medio de personas empleadas en el ejercicio	Nº Medio de personas con discapacidad >33%
	Hombres	Mujeres	Total	Total	Total
Altos directivos	-	1	1	1	-
Administrativos	-	3	3	1	-
Personal de producción	2	-	2	1	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

Ninguno de los empleados forma parte del Consejo de Administración, el cual está conformado por 3 mujeres y 3 hombres.

#### 17.2 Honorarios de auditoría

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de julio de 2024, 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:

	31.12.2024	31.07.2024
Honorarios Auditoría	10.000,00	16.000,00
Honorarios Otros servicios	-	24.000,00
<b>Total</b>	<b>10.000,00</b>	<b>40.000,00</b>

#### 17.3 Periodo 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:

	31.12.2024	31.07.2024
Periodo medio de pago a proveedores	3,32	14,39
Ratio de operaciones pagadas	3,24	3,59
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,54	14,39
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.274.484,99	1.896.229,81
Total pagos pendientes	7.546,09	2.715,99

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)	31.12.2024	31.07.2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	863	1640
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99,08%	96,24%
<b>Volumen (miles de euros)</b>		
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.264.555	1.747.262
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99,22%	92,14%

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: No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI. .
- 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:
- 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 con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: 9 de diciembre 2024.
- 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.

**19. Hechos posteriores al cierre**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 9 de enero del 2025, aprobó repartir dividendo con cargo a los beneficios del ejercicio cerrado a 31 de julio del 2024 por un importe bruto de 522.022,56 euros. El dividendo fue pagadero el 4 de febrero de 2025.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## ANEXO 1.a Listado activos destinados al arrendamiento a 31 de diciembre de 2024

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
0167507VK4606G0012UE	23/12/2022	125.541,05 €	Residencial
4557301UG4945N0043ZY	28/12/2023	80.911,37 €	Residencial
4644201VK3644S0001ZD	05/06/2023	151.760,33 €	Residencial
5694107VK3659D0025QX	25/06/2024	148.370,46 €	Residencial
4057701WF7845N1001XH	30/04/2024	88.413,90 €	Residencial
4057701WF7845N0011IW	30/04/2024	88.413,86 €	Residencial
4057701WF7845N0012OE	30/04/2024	88.413,86 €	Residencial
4057701WF7845N0013PR	30/04/2024	88.413,86 €	Residencial
4057701WF7845N0002WL	30/04/2024	88.413,89 €	Residencial
4057701WF7845N0003EB	30/04/2024	88.413,89 €	Residencial
4057701WF7845N0004RZ	30/04/2024	88.413,89 €	Residencial
4057701WF7845N0005TX	30/04/2024	88.413,89 €	Residencial
4057701WF7845N0007UQ	30/04/2024	88.413,89 €	Residencial
4057701WF7845N0008IW	30/04/2024	88.413,88 €	Residencial
4057701WF7845N0009OE	30/04/2024	88.413,87 €	Residencial
4057701WF7845N0010UQ	30/04/2024	88.413,86 €	Residencial
4057701WF7845N0006YM	30/04/2024	120.641,72 €	Residencial
9663401VK3696D0033ZG	31/05/2024	150.844,00 €	Residencial
0065611VK4606E0011JU	16/10/2023	135.647,19 €	Residencial
9364822VK3696C0017UL	19/03/2024	162.268,11 €	Residencial
4350302VK3545S0010PI	14/04/2023	117.286,36 €	Residencial
6826902XG9962N0001IO	20/12/2023	131.218,28 €	Residencial
5421502QD2752A0065OE	16/07/2024	139.516,58 €	Residencial
8207105VK6880N0006JR	08/03/2023	310.020,59 €	Residencial
8207105VK6880N0006JR	25/03/2022	125.888,60 €	Residencial
7217706VK3771E0027KW	05/12/2023	135.958,91 €	Residencial
1879601VK4617H0040QY	21/12/2023	257.705,20 €	Residencial
5440808XM7154A0008OQ	11/12/2023	95.037,63 €	Residencial
7707803VK6870N0009ME	19/05/2023	121.620,14 €	Residencial
4121911VK4742A0002XP	30/10/2023	123.167,30 €	Residencial
9664904VK3696D0008AX	22/09/2023	121.192,31 €	Residencial
1479003DG4017N0012IE	01/09/2024	68.405,64 €	Residencial
0971508VK4607B0002LF	14/07/2023	137.461,64 €	Residencial
0972509VK4607D0009JH	29/09/2023	122.636,93 €	Residencial
4958101UG4945N0153LH	08/03/2024	149.084,45 €	Residencial
9362802VK3696A0015UX	16/02/2024	136.477,16 €	Residencial
9362306VK3696C0005HP	06/10/2023	124.579,34 €	Residencial
8608201TG3480N0004WZ	17/03/2023	96.007,81 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
6707315VK3760H0001JA	17/11/2022	163.729,05 €	Residencial
7400103TG3470S0006RR	20/01/2023	84.600,99 €	Residencial
7046304TG3474N0003DG	17/02/2023	87.851,66 €	Residencial
3217715VK4731E0005RT	14/03/2023	147.243,33 €	Residencial
7499601TG3379N0016TD	29/12/2022	90.016,81 €	Residencial
7598403TG3379N0018RG	24/11/2023	79.810,00 €	Residencial
6096359VK3669E0012SW	31/10/2024	149.104,30 €	Residencial
1869509VK4616H0003OP	29/06/2023	128.663,05 €	Residencial
9881802UM5698S0006EO	30/07/2024	42.631,12 €	Residencial
9979617UM5697N0001EW	30/07/2024	65.504,58 €	Residencial
5153601VK3655S0011SK	06/06/2023	122.439,24 €	Residencial
4148106VK3544N0004PE	14/03/2023	120.748,66 €	Residencial
1364904VK4616C0005BD	14/02/2024	113.988,12 €	Residencial
1364903VK4616C0007DG	14/06/2024	128.899,91 €	Residencial
1664815VK4616D0004JZ	24/11/2022	91.394,40 €	Residencial
1462935VK4616B0001SM	25/03/2024	120.050,86 €	Residencial
1462935VK4616B0001SM	25/03/2024	104.709,15 €	Residencial
1863516VK4616D0002FL	13/12/2022	40.798,51 €	Residencial
9880605UM5698S0005HI	30/07/2024	37.228,10 €	Residencial
1914203DF3911D0002PY	01/10/2024	111.852,94 €	Residencial
7097804TG3379N0005IT	22/02/2023	74.952,11 €	Residencial
7297801TG3379N0004PR	29/12/2022	73.765,94 €	Residencial
7297002TG3379N0002IW	30/05/2023	79.862,69 €	Residencial
7297801TG3379N0001UQ	22/02/2023	70.613,27 €	Residencial
7659003TG3475N0002HI	12/10/2023	101.185,03 €	Residencial
6799004WF1669N0019BR	01/12/2024	132.755,97 €	Residencial
1364901VK4616C0053EM	29/04/2024	114.876,16 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	88.607,92 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	87.829,51 €	Residencial
8003446VK3780C0003UX	14/06/2024	149.290,01 €	Residencial
4389406DF3848G0018QA	29/12/2023	67.591,80 €	Residencial
9663903VK3696D0015QE	06/06/2023	271.346,69 €	Residencial
0881825VK4608B0010JD	04/03/2024	131.280,69 €	Residencial
8261401TG3486S0006SK	01/12/2024	137.788,79 €	Residencial
7701220VK3770B0019YX	24/11/2022	168.027,74 €	Residencial
3598119DF2739H0001BW	01/09/2024	103.295,48 €	Residencial
0274505DG4007E0014ES	29/12/2023	72.694,84 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	93.343,16 €	Residencial

est

est

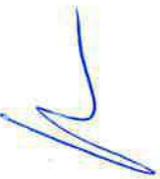
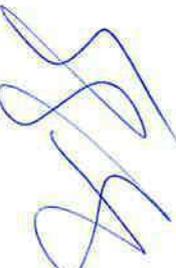
est

est

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
3619950VK4731H0003AU	29/05/2024	156.860,97 €	Residencial
4610115VK4740H0008ZX	16/05/2024	130.944,84 €	Residencial
6948116TG3464N0004SS	09/05/2023	73.583,51 €	Residencial
6199801VK3669G0014XX	27/12/2022	162.381,16 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	95.268,24 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	102.374,62 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	105.312,17 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	101.814,81 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	104.022,51 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	103.626,18 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	104.935,80 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	133.626,66 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	82.372,13 €	Residencial
3412401VK4731C0005DP	17/01/2024	132.233,92 €	Residencial
9664418VK3696D0003HJ	01/09/2024	128.398,84 €	Residencial
3873803UG4937S0002BG	12/04/2024	122.965,07 €	Residencial
3873803UG4937S0003ZH	30/04/2024	134.377,57 €	Residencial
9965305VK3696F0004LD	22/12/2023	130.396,48 €	Residencial
04066A191000360000WU	18/04/2023	220.541,09 €	Residencial
5825302QD2752F0901HY	05/07/2024	153.974,63 €	Residencial
7010409VK3771A0015TE	12/05/2023	151.368,94 €	Residencial
8206802VK6880N0013JI	05/03/2024	130.821,16 €	Residencial
3614224VK4731D0005FL	15/02/2024	126.178,05 €	Residencial
1470406VK4617A0032BU	11/05/2023	128.798,22 €	Residencial
1770307VK4617B0017GU	01/12/2024	145.034,38 €	Residencial
1770601VK4617B0013GE	26/10/2023	128.316,57 €	Residencial
9865209VK3696F0006GG	06/03/2024	139.214,61 €	Residencial
1471302VK4617A0022QM	25/03/2024	136.329,84 €	Residencial
1469407VK4616G0019OF	14/02/2024	128.919,25 €	Residencial
9762201VK3696D0006TB	01/09/2024	145.967,12 €	Residencial
5112822VK4751A0005UM	28/08/2023	144.170,50 €	Residencial
5112821VK4751A0038XQ	16/01/2023	134.307,68 €	Residencial
9264419VK3696C0009JF	01/09/2024	140.014,02 €	Residencial
9506603VK3790F0006EP	15/09/2023	145.458,63 €	Residencial
7194301TG3379S0023LW	26/01/2024	88.149,33 €	Residencial
7095701TG3379N0011HI	03/08/2023	94.743,25 €	Residencial
7095602TG3379N0003HE	13/02/2024	66.109,93 €	Residencial
1175607VK4617E0024SG	07/07/2023	191.380,03 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
9863606VK3696E0013ZP	07/12/2023	127.099,82 €	Residencial
1861937VK4616B0002JQ	14/06/2023	109.543,96 €	Residencial
1459525VK4615G0001WT	06/03/2023	101.217,33 €	Residencial
1861932VK4616B0007MY	13/12/2022	88.959,27 €	Residencial
1659308VK4615H0005ZK	03/06/2022	91.672,04 €	Residencial
1659102VK4615H0007UB	23/05/2022	89.098,54 €	Residencial
1861923VK4616B0066PQ	09/01/2023	101.408,15 €	Residencial
1664838VK4616D0004OZ	13/12/2022	95.110,43 €	Residencial
1762933VK4616B0002JQ	09/09/2022	91.095,45 €	Residencial
1762959VK4616B0003FW	07/10/2022	87.292,58 €	Residencial
9962113VK3696B0006BW	20/02/2024	138.973,06 €	Residencial
9862816VK3696B0005DQ	01/12/2024	149.979,48 €	Residencial
7858303TG3475N0006AS	07/06/2023	93.092,99 €	Residencial
6638101XH5163H0110FM	29/01/2024	117.834,04 €	Residencial
9963502VK3696D0006GB	17/01/2023	111.866,36 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	82.786,33 €	Residencial
4057318WF7845N0001LK	28/04/2023	69.894,55 €	Residencial
4057316WF7845N0001QK	28/04/2023	70.334,37 €	Residencial
4057315WF7845N0001GK	28/04/2023	70.334,37 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	82.352,56 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	82.248,63 €	Residencial
3911207VK4731B0004DM	15/02/2024	140.671,46 €	Residencial
4057319WF7845N0001TK	28/04/2023	72.505,73 €	Residencial
7999307VK3679H0010QI	05/12/2023	140.230,10 €	Residencial
1569905VK4616H0005GS	28/05/2024	130.437,95 €	Residencial
1569901VK4616H0005WS	03/03/2023	122.370,65 €	Residencial
89040H7TG3480S0020SH	01/08/2024	151.755,92 €	Residencial
89040H7TG3480S0020SH	01/08/2024	152.117,08 €	Residencial
89040H7TG3480S0020SH	01/08/2024	114.565,29 €	Residencial
89040H7TG3480S0020SH	01/08/2024	114.316,49 €	Residencial
89040H7TG3480S0020SH	01/08/2024	114.622,64 €	Residencial
89040H7TG3480S0020SH	01/08/2024	114.643,57 €	Residencial
5491905VK4859S0001ZO	21/07/2023	2.142,74 €	Residencial
5491905VK4859S0001ZO	21/07/2023	244.642,96 €	Residencial
4984401VK4748D0001UM	01/09/2024	2.006.629,47 €	Residencial
4045702VK3544N0009LI	07/02/2023	101.649,08 €	Residencial
3945502VK3534N0012KR	21/04/2023	102.854,32 €	Residencial
4244501VK3544S0013TJ	18/04/2023	125.885,47 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
1671701VK4617B0024JA	23/03/2023	120.952,20 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	153.088,02 €	Residencial
7297801TG3379N0001UQ	24/04/2023	126.152,50 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	145.821,48 €	Residencial
9466503VK3696E0005OT	06/03/2024	115.820,33 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	139.636,24 €	Residencial
5254706UG4955S0006PH	29/02/2024	116.127,47 €	Residencial
2703701DF3920D0012IM	01/09/2024	78.684,95 €	Residencial
8509103TG3480N0005UX	09/07/2024	116.292,88 €	Residencial
4147301VK3544N0005GR	03/03/2023	118.512,98 €	Residencial
0262404VK4606C0011AS	21/11/2023	133.964,69 €	Residencial
1771601VK4617B0017QU	01/10/2024	157.292,97 €	Residencial
3309701VK3630N0009FP	06/09/2023	147.041,94 €	Residencial
6839116UM5163H0008JA	10/01/2024	83.190,57 €	Residencial
0267715VK4606E0007RY	17/07/2024	150.465,34 €	Residencial
0264927VK4606C0005UO	10/03/2023	131.069,16 €	Residencial
0264927VK4606C0006IP	14/07/2023	126.718,37 €	Residencial
0264922VK4606C0006OP	27/02/2023	132.434,53 €	Residencial
0264930VK4606C0006IP	01/09/2024	136.801,02 €	Residencial
7505731VK4770F0006OF	02/04/2024	136.042,35 €	Residencial
5350101VK3654N0039YG	14/03/2023	128.987,23 €	Residencial
0263808VK4606C0027SW	12/05/2023	181.161,26 €	Residencial
4710520DF2841B0001JT	29/12/2023	64.491,37 €	Residencial
4252705VK3645S0006QS	09/06/2023	135.545,74 €	Residencial
9563406VK3696D0038PB	25/01/2024	101.481,37 €	Residencial
7205706VK4770E0026KL	30/08/2023	207.398,38 €	Residencial
9462703VK3696A0012QL	27/06/2023	133.690,81 €	Residencial
7103616VK3770C0005FB	28/04/2023	159.817,27 €	Residencial
6347201TG3464N0007MG	22/03/2024	116.685,64 €	Residencial
1673711VK4617D0006OJ	13/12/2022	123.019,35 €	Residencial
3310713VK4731A0008GK	01/08/2023	129.483,32 €	Residencial
8716617DG1081B0007JD	29/12/2023	108.021,48 €	Residencial
1873502VK4617D0028HP	28/08/2022	203.338,46 €	Residencial
1471303VK4617A0011WG	16/02/2024	135.926,22 €	Residencial
1670208VK4617B0009MW	19/05/2023	134.698,08 €	Residencial
1670208VK4617B0009MW	11/07/2023	127.044,55 €	Residencial
7855907VK4775F0006PU	12/05/2023	165.742,72 €	Residencial
2373301VK4627C0007FD	12/12/2022	123.250,70 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
7611943VK3771B0008GIV	21/11/2022	150.405,62 €	Residencial
1459550VK4615G0003PU	23/05/2022	103.414,58 €	Residencial
1459550VK4615G0014KG	27/01/2023	99.955,42 €	Residencial
1459544VK4615G0014FG	21/11/2022	109.503,00 €	Residencial
1459551VK4615G0035LU	27/06/2024	130.440,88 €	Residencial
0452311VK4603S0001IG	26/02/2024	1.141.048,02 €	Residencial
3319820VK4731G0001QL	31/10/2023	984.463,41 €	Residencial
6853119XM5065N0074FJ	11/12/2023	73.585,52 €	Residencial
6853119XM5065N0075GK	11/12/2023	52.704,68 €	Residencial
6853119XM5065N0076HL	11/12/2023	59.665,59 €	Residencial
5326201QD2752E0033ZH	24/06/2024	135.473,79 €	Residencial
2103301VK3620S0016ZK	11/12/2023	119.626,59 €	Residencial
9006009DG3090N0026KU	29/12/2023	61.529,06 €	Residencial
0371802TG4307S0008IS	20/05/2024	127.339,55 €	Residencial
6517104XM7161F0019EU	24/07/2023	65.900,69 €	Residencial
7398203TG3379N0007RU	20/10/2023	84.204,31 €	Residencial
5042801VK3654S0005IZ	14/03/2023	139.687,52 €	Residencial
0383511UM6608S0001LE	30/07/2024	41.275,22 €	Residencial
8608402DG3480N0226KY	01/09/2024	89.364,53 €	Residencial
3515727VK4731F0037TF	29/11/2023	139.281,42 €	Residencial
1080503VK4618A0017OG	15/02/2024	144.734,63 €	Residencial
3084514DF5938S0011YI	01/09/2024	125.492,56 €	Residencial
4591115DF3849B0008GX	29/12/2023	81.442,74 €	Residencial
0380937UM6608S0001HE	31/10/2024	43.498,79 €	Residencial
1960509VK4616B0007YY	12/07/2023	117.445,04 €	Residencial
4412512VK4741C0003IS	20/10/2023	123.888,82 €	Residencial
4057304WF7845N0001SK	28/04/2023	70.334,37 €	Residencial
3220906VK4732A0013OF	01/05/2024	136.808,32 €	Residencial
7859209VK4775H0003JX	16/10/2023	134.811,76 €	Residencial
8308203TG3480N0005XX	05/10/2023	83.696,53 €	Residencial
4848223VK3544N0030TB	01/05/2024	110.781,61 €	Residencial
4848223VK3544N0031YZ	01/05/2024	110.781,59 €	Residencial
0515840DF3801F0001YF	01/01/2022	124.978,11 €	Residencial
0515840DF3801F0001YF	01/01/2022	124.978,11 €	Residencial
0515840DF3801F0001YF	01/01/2022	124.978,11 €	Residencial
0515840DF3801F0001YF	01/01/2022	124.978,11 €	Residencial
0515840DF3801F0001YF	01/01/2022	149.973,73 €	Residencial
0515840DF3801F0001YF	01/01/2022	124.978,11 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
1462991VK4616B0011HU	09/01/2023	141.206,20 €	Residencial
5451702VK3655S0018ZW	27/02/2024	125.524,14 €	Residencial
14629B3VK4616B0003WW	23/09/2022	95.009,32 €	Residencial
7935502TG3473N0003YZ	01/02/2024	204.913,55 €	Residencial
2759819DF3925N0084SL	29/12/2023	97.540,75 €	Residencial
1668404VK4616H0005LS	06/05/2024	136.446,60 €	Residencial
3863717UG4936S0006GW	19/03/2024	127.626,60 €	Residencial
7505417VK3770F0007KE	27/10/2022	157.716,99 €	Residencial
4256901DF3845E0162AB	29/12/2023	105.103,22 €	Residencial
5343308VK3654S0006PX	06/06/2023	140.300,19 €	Residencial
2372103VK4627A0018RE	05/05/2023	130.593,71 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	110.671,63 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	110.672,02 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	96.830,34 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	96.830,34 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	95.000,64 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	95.000,64 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	95.000,64 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	95.000,71 €	Residencial
8304106VK4780C0042RG	18/01/2024	162.867,89 €	Residencial
8608101TG3480N0051UU	17/02/2023	98.102,69 €	Residencial
8508201TG3480N0033UK	27/02/2023	93.928,37 €	Residencial
8508301TG3480N0009LE y 85	07/03/2023	114.510,92 €	Residencial
8508301TG3480N0009LE y 85	07/03/2023	100.424,48 €	Residencial
6746203TG3464N0002XP	23/05/2024	86.949,51 €	Residencial
8505201TG3480N0006BM	04/10/2023	101.534,96 €	Residencial
8505301TG3480N0040MX	01/10/2024	120.846,06 €	Residencial
8505201TG3480N0006BM	17/02/2023	75.622,32 €	Residencial
6053901VK3665S0004KK	21/04/2023	141.288,51 €	Residencial
6157901VK3665N0114JB	21/03/2023	138.058,85 €	Residencial
9696013DG3199N0036WA	29/12/2023	108.354,35 €	Residencial
1762985VK4616B0010PY	24/11/2022	90.761,86 €	Residencial
1861962VK4616B0006RT	20/07/2022	97.991,41 €	Residencial
4415806VK1941N0001YF	11/12/2023	484.213,50 €	Residencial
2503862VK4720D0019IO	05/03/2024	123.330,80 €	Residencial
2503801VK4720D0003XL	07/02/2024	136.857,04 €	Residencial
4844403VK3544S0005SS	28/03/2023	112.516,88 €	Residencial
4992104DF3849D0013PL	29/12/2023	105.955,00 €	Residencial

Referencia catastral	Fecha adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
3168101UF7636N0012RE	24/07/2024	146.358,69 €	Residencial
3398207DF2739G0025MA	29/12/2023	85.498,63 €	Residencial
8308101VK6880N0009RU	05/03/2024	126.771,07 €	Residencial
1673712VK4617D0002FD	27/02/2023	146.200,88 €	Residencial
1673709VK4617D0005JH	03/02/2023	124.638,41 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	80.553,86 €	Residencial
9362305VK3696C0005UP	24/07/2024	148.966,65 €	Residencial
5841107XM7154B0002IR	11/12/2023	68.183,10 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	25/01/2024	88.060,91 €	Residencial
6437711UM5163A0019EW	01/05/2024	85.135,40 €	Residencial
4897516DF3849H0003KW	29/12/2023	86.574,11 €	Residencial
7298602VK4679G0006KP	22/02/2023	140.442,07 €	Residencial
0049204TG5304N0001MR	03/07/2024	424.760,73 €	Residencial
3107812VK4730E0006QS	01/09/2023	141.420,78 €	Residencial
6900601TG3460S0112TY	01/11/2024	192.166,29 €	Residencial
8127801TG3482N0008BD	01/08/2024	130.489,31 €	Residencial
0486807UM6608N0001YK	01/12/2024	52.225,53 €	Residencial
7907302VK6870N0004LZ	01/11/2024	131.259,84 €	Residencial
0805321VK4700F0009WS	23/10/2023	143.707,89 €	Residencial
1869412VK4616H0004YA	12/02/2023	130.319,95 €	Residencial
9264410VK3696C0001BY	14/02/2024	131.649,30 €	Residencial
4945403VK3544N0042AY	27/12/2022	114.563,39 €	Residencial
4551303VK3545S0016FF	03/04/2023	107.194,18 €	Residencial
4552909VK3545S0007XI	03/04/2023	120.199,92 €	Residencial
0168902VK4606G0014IT	04/08/2023	135.790,94 €	Residencial
1870314VK4617B0003OL	23/01/2024	131.918,24 €	Residencial
7807309VK6870N0012EE	24/05/2023	119.714,10 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	95.501,44 €	Residencial
6327511VK4762G0009UP	09/05/2024	226.177,17 €	Residencial
7162901VK4776A0002TZ	13/03/2024	180.977,35 €	Residencial
2274914VK4627C0009TG	01/11/2024	162.099,84 €	Residencial
1471201VK4617A0001LI	01/09/2024	135.724,33 €	Residencial
5104205VK4750H0002JB	29/06/2023	139.601,75 €	Residencial
1973210VK4617B0004MB	09/02/2023	109.835,45 €	Residencial
1476721VK4617E0036OQ	27/06/2024	127.659,24 €	Residencial
8719060TG3481N0001QS	30/10/2024	543.468,24 €	Residencial
<b>TOTAL</b>		<b>40.570.373,15 €</b>	

## ANEXO 1.b Listado activos destinados al arrendamiento a 31 de julio de 2024

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
0167507VK4606G0012UE	23/12/2022	122.108,48 €	Residencial
4557301UG4945N0043ZY	28/12/2023	80.792,03 €	Residencial
4644201VK3644S0001ZD	05/06/2023	151.645,09 €	Residencial
5694107VK3659D0025QX	25/06/2024	147.299,10 €	Residencial
4057701WF7845N1001XH	30/04/2024	88.343,01 €	Residencial
4057701WF7845N0011IW	30/04/2024	88.342,97 €	Residencial
4057701WF7845N0012OE	30/04/2024	88.342,97 €	Residencial
4057701WF7845N0013PR	30/04/2024	88.342,97 €	Residencial
4057701WF7845N0002WL	30/04/2024	88.343,00 €	Residencial
4057701WF7845N0003EB	30/04/2024	88.343,00 €	Residencial
4057701WF7845N0004RZ	30/04/2024	88.343,00 €	Residencial
4057701WF7845N0005TX	30/04/2024	88.343,00 €	Residencial
4057701WF7845N0007UQ	30/04/2024	88.343,00 €	Residencial
4057701WF7845N0008IW	30/04/2024	88.342,99 €	Residencial
4057701WF7845N0009OE	30/04/2024	88.342,98 €	Residencial
4057701WF7845N0010UQ	30/04/2024	88.342,97 €	Residencial
4057701WF7845N0006YM	30/04/2024	120.576,77 €	Residencial
9663401VK3696D0033ZG	31/05/2024	149.473,91 €	Residencial
0065611VK4606E0011JU	16/10/2023	135.392,15 €	Residencial
9364822VK3696C0017UL	19/03/2024	161.893,62 €	Residencial
4350302VK3545S0010PI	14/04/2023	117.218,61 €	Residencial
6826902XG9962N0001IO	20/12/2023	130.969,31 €	Residencial
5421502QD2752A0065OE	16/07/2024	137.528,27 €	Residencial
8207105VK6880N0006JR	08/03/2023	125.709,32 €	Residencial
7217706VK3771E0027KW	05/12/2023	134.607,27 €	Residencial
1879601VK4617H0040QY	21/12/2023	257.001,49 €	Residencial
5440808XM7154A0008OQ	11/12/2023	94.818,38 €	Residencial
7707803VK6870N0009ME	19/05/2023	119.838,68 €	Residencial
4121911VK4742A0002XP	30/10/2023	122.860,61 €	Residencial
9664904VK3696D0008AX	22/09/2023	120.964,84 €	Residencial
0971508VK4607B0002LF	14/07/2023	137.081,09 €	Residencial
0972509VK4607D0009JH	29/09/2023	122.322,32 €	Residencial
4958101UG4945N0153LH	08/03/2024	147.554,17 €	Residencial
9362802VK3696A0015UX	16/02/2024	136.177,61 €	Residencial
9362306VK3696C0005HP	06/10/2023	124.309,18 €	Residencial
8608201TG3480N0004WZ	17/03/2023	96.147,81 €	Residencial
6707315VK3760H0001JA	17/11/2022	164.144,00 €	Residencial
7400103TG3470S0006RR	20/01/2023	84.838,17 €	Residencial
7046304TG3474N0003DG	17/02/2023	87.968,58 €	Residencial
3217715VK4731E0005RT	14/03/2023	146.840,56 €	Residencial

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
7499601TG3379N0016TD	29/12/2022	89.659,69 €	Residencial
7598403TG3379N0018RG	24/11/2023	79.745,59 €	Residencial
1869509VK4616H0003OP	29/06/2023	128.413,66 €	Residencial
9881802UM5698S0006EO	30/07/2024	39.845,90 €	Residencial
9979617UM5697N0001EW	30/07/2024	64.750,08 €	Residencial
5153601VK3655S0011SK	06/06/2023	120.410,87 €	Residencial
4148106VK3544N0004PE	14/03/2023	120.647,67 €	Residencial
1364904VK4616C0005BD	14/02/2024	113.694,86 €	Residencial
1364903VK4616C0007DG	14/06/2024	127.470,94 €	Residencial
1664815VK4616D0004JZ	24/11/2022	107.414,80 €	Residencial
1462935VK4616B0001SM	25/03/2024	91.393,94 €	Residencial
1462935VK4616B0001SM	25/03/2024	119.821,46 €	Residencial
1863516VK4616D0002FL	13/12/2022	104.679,37 €	Residencial
9880605UM5698S0005HI	30/07/2024	32.873,37 €	Residencial
7097804TG3379N0005IT	22/02/2023	75.053,28 €	Residencial
7297801TG3379N0004PR	29/12/2022	74.037,66 €	Residencial
7297002TG3379N0002IW	30/05/2023	79.872,08 €	Residencial
7297801TG3379N0001UQ	22/02/2023	70.706,73 €	Residencial
7659003TG3475N0002HI	12/10/2023	101.531,99 €	Residencial
1364901VK4616C0053EM	29/04/2024	114.362,73 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	87.777,39 €	Residencial
9110002TG3491S0018HG	14/07/2023	87.777,39 €	Residencial
8003446VK3780C0003UX	14/06/2024	133.097,31 €	Residencial
4389406DF3848G0018QA	29/12/2023	65.923,48 €	Residencial
9663903VK3696D0015QE	06/06/2023	270.960,35 €	Residencial
0881825VK4608B0010JD	04/03/2024	130.946,21 €	Residencial
7701220VK3770B0019YX	24/11/2022	168.311,20 €	Residencial
0274505DG4007E0014ES	29/12/2023	71.017,97 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	93.796,07 €	Residencial
3619950VK4731H0003AU	29/05/2024	143.828,16 €	Residencial
4610115VK4740H0008ZX	16/05/2024	130.306,18 €	Residencial
6948116TG3464N0004SS	09/05/2023	73.611,12 €	Residencial
6199801VK3669G0014XX	27/12/2022	161.842,42 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	91.329,37 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	100.108,16 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	100.108,16 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	100.108,16 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	100.108,16 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	100.108,16 €	Residencial
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	100.108,21 €	Residencial

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
3620420VK4732B0001BF	05/06/2024	129.642,94 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	82.251,88 €	Residencial
3412401VK4731C0005DP	17/01/2024	131.920,47 €	Residencial
3873803UG4937S0002BG	12/04/2024	122.386,28 €	Residencial
3873803UG4937S0003ZH	30/04/2024	133.795,52 €	Residencial
9965305VK3696F0004LD	22/12/2023	130.104,85 €	Residencial
04066A191000360000WU	18/04/2023	221.024,61 €	Residencial
5825302QD2752F0901HY	05/07/2024	151.985,32 €	Residencial
7010409VK3771A0015TE	12/05/2023	151.060,56 €	Residencial
8206802VK6880N0013JI	05/03/2024	130.519,02 €	Residencial
3614224VK4731D0005FL	15/02/2024	125.859,91 €	Residencial
1470406VK4617A0032BU	11/05/2023	128.638,22 €	Residencial
1770601VK4617B0013GE	26/10/2023	128.379,37 €	Residencial
9865209VK3696F0006GG	06/03/2024	138.883,10 €	Residencial
1471302VK4617A0022QM	25/03/2024	136.037,41 €	Residencial
1469407VK4616G0019OF	14/02/2024	128.609,01 €	Residencial
5112822VK4751A0005UM	28/08/2023	143.820,77 €	Residencial
5112821VK4751A0038XQ	16/01/2023	134.215,21 €	Residencial
9506603VK3790F0006EP	15/09/2023	145.123,58 €	Residencial
7194301TG3379S0023LW	26/01/2024	88.109,85 €	Residencial
7095701TG3379N0011HI	03/08/2023	94.653,58 €	Residencial
7095602TG3379N0003HE	13/02/2024	66.054,97 €	Residencial
1175607VK4617E0024SG	07/07/2023	191.051,42 €	Residencial
9863606VK3696E0013ZP	07/12/2023	126.812,66 €	Residencial
1861937VK4616B0002JQ	14/06/2023	109.349,02 €	Residencial
1459525VK4615G0001WT	06/03/2023	101.116,34 €	Residencial
1861932VK4616B0007MY	13/12/2022	88.908,29 €	Residencial
1659308VK4615H0005ZK	03/06/2022	91.671,77 €	Residencial
1659102VK4615H0007UB	23/05/2022	89.103,33 €	Residencial
1861923VK4616B0066PQ	09/01/2023	101.447,33 €	Residencial
1664838VK4616D0004OZ	13/12/2022	95.137,53 €	Residencial
1762933VK4616B0002JQ	09/09/2022	91.265,71 €	Residencial
1762959VK4616B0003FW	07/10/2022	87.318,85 €	Residencial
9962113VK3696B0006BW	20/02/2024	133.213,90 €	Residencial
7858303TG3475N0006AS	07/06/2023	93.094,17 €	Residencial
6638101XH5163H0110FM	29/01/2024	117.711,12 €	Residencial
9963502VK3696D0006GB	17/01/2023	111.805,73 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	83.112,62 €	Residencial
4057318WF7845N0001LK	28/04/2023	69.979,99 €	Residencial

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
4057316WF7845N0001QK	28/04/2023	70.421,63 €	Residencial
4057315WF7845N0001GK	28/04/2023	70.421,63 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	82.678,18 €	Residencial
3457030WF7835N0001HF	10/07/2023	82.573,04 €	Residencial
3911207VK4731B0004DM	15/02/2024	140.332,25 €	Residencial
4057319WF7845N0001TK	28/04/2023	72.605,81 €	Residencial
7999307VK3679H0010QI	05/12/2023	139.908,41 €	Residencial
1569905VK4616H0005GS	28/05/2024	129.883,05 €	Residencial
1569901VK4616H0005WS	03/03/2023	122.235,17 €	Residencial
5491905VK4859S0001ZO	21/07/2023	246.741,79 €	Residencial
4045702VK3544N0009LI	07/02/2023	101.594,76 €	Residencial
3945502VK3534N0012KR	21/04/2023	102.809,28 €	Residencial
4244501VK3544S0013TJ	18/04/2023	125.798,26 €	Residencial
1671701VK4617B0024JA	23/03/2023	120.832,55 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	153.014,99 €	Residencial
7297801TG3379N0001UQ	24/04/2023	126.043,58 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	145.744,20 €	Residencial
9466503VK3696E0005OT	06/03/2024	115.517,00 €	Residencial
1471503VK4617A0002RO	07/07/2023	139.534,03 €	Residencial
5254706UG4955S0006PH	29/02/2024	114.337,69 €	Residencial
8509103TG3480N0005UX	09/07/2024	115.753,92 €	Residencial
4147301VK3544N0005GR	03/03/2023	118.670,27 €	Residencial
0262404VK4606C0011AS	21/11/2023	133.736,10 €	Residencial
3309701VK3630N0009FP	06/09/2023	146.863,61 €	Residencial
6839116UM5163H0008JA	10/01/2024	83.056,69 €	Residencial
0267715VK4606E0007RY	17/07/2024	140.969,26 €	Residencial
0264927VK4606C0005UO	10/03/2023	130.956,18 €	Residencial
0264927VK4606C0006IP	14/07/2023	126.432,00 €	Residencial
0264922VK4606C0006OP	27/02/2023	132.345,97 €	Residencial
7505731VK4770F0006OF	02/04/2024	135.671,12 €	Residencial
5350101VK3654N0039YG	14/03/2023	128.973,00 €	Residencial
0263808VK4606C0027SW	12/05/2023	180.179,80 €	Residencial
4710520DF2841B0001JT	29/12/2023	63.065,55 €	Residencial
4252705VK3645S0006QS	09/06/2023	135.379,56 €	Residencial
9563406VK3696D0038PB	25/01/2024	101.315,13 €	Residencial
7205706VK4770E0026KL	30/08/2023	206.969,07 €	Residencial
9462703VK3696A0012QL	27/06/2023	133.417,89 €	Residencial
7103616VK3770C0005FB	28/04/2023	159.755,37 €	Residencial

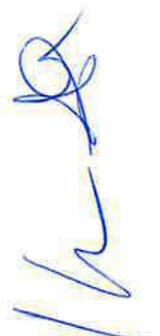
Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
----------------------	----------------------	---------------------	----------------

6347201TG3464N0007MG	22/03/2024	116.512,41 €	Residencial
1673711VK4617D0006OJ	13/12/2022	123.154,61 €	Residencial
3310713VK4731A0008GK	01/08/2023	129.227,97 €	Residencial
8716617DG1081B0007JD	29/12/2023	105.598,07 €	Residencial
1873502VK4617D0028HP	28/08/2022	203.727,58 €	Residencial
1471303VK4617A0011WG	16/02/2024	135.557,86 €	Residencial
1670208VK4617B0009MW	19/05/2023	126.860,05 €	Residencial
7855907VK4775F0006PU	12/05/2023	165.327,25 €	Residencial
2373301VK4627C0007FD	12/12/2022	123.370,48 €	Residencial
7611943VK3771B0008GIV	21/11/2022	150.222,14 €	Residencial
1459550VK4615G0003PU	23/05/2022	103.265,82 €	Residencial
1459550VK4615G0014KG	27/01/2023	99.920,66 €	Residencial
1459544VK4615G0014FG	21/11/2022	109.540,06 €	Residencial
1459551VK4615G0035LU	27/06/2024	129.497,96 €	Residencial
0452311VK4603S0001IG	26/02/2024	1.138.071,10 €	Residencial
3319820VK4731G0001QL	31/10/2023	981.854,16 €	Residencial
6853119XM5065N0074FJ	11/12/2023	73.601,01 €	Residencial
6853119XM5065N0075GK	11/12/2023	52.715,15 €	Residencial
6853119XM5065N0076HL	11/12/2023	59.677,47 €	Residencial
5326201QD2752E0033ZH	24/06/2024	123.850,45 €	Residencial
2103301VK3620S0016ZK	11/12/2023	119.352,19 €	Residencial
9006009DG3090N0026KU	29/12/2023	60.165,36 €	Residencial
0371802TG4307S0008IS	20/05/2024	126.776,37 €	Residencial
6517104XM7161F0019EU	24/07/2023	65.522,28 €	Residencial
7398203TG3379N0007RU	20/10/2023	84.144,97 €	Residencial
5042801VK3654S0005IZ	14/03/2023	139.672,09 €	Residencial
0383511UM6608S0001LE	30/07/2024	39.845,53 €	Residencial
3515727VK4731F0037TF	29/11/2023	137.777,58 €	Residencial
1080503VK4618A0017OG	15/02/2024	143.868,06 €	Residencial
4591115DF3849B0008GX	29/12/2023	79.458,66 €	Residencial
1960509VK4616B0007YY	12/07/2023	117.224,74 €	Residencial
4412512VK4741C0003IS	20/10/2023	123.592,98 €	Residencial
4057304WF7845N0001SK	28/04/2023	70.421,63 €	Residencial
3220906VK4732A0013OF	01/05/2024	136.173,60 €	Residencial
7859209VK4775H0003JX	16/10/2023	134.519,01 €	Residencial
8308203TG3480N0005XX	05/10/2023	83.338,38 €	Residencial
4848223VK3544N0030TB	01/05/2024	110.185,85 €	Residencial
4848223VK3544N0031YZ	01/05/2024	110.185,85 €	Residencial
1462991VK4616B0011HU	09/01/2023	141.181,71 €	Residencial

Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
5451702VK3655S0018ZW	27/02/2024	125.273,37 €	Residencial
14629B3VK4616B0003WW	23/09/2022	95.070,86 €	Residencial

7935502TG3473N0003YZ	01/02/2024	203.481,55 €	Residencial
2759819DF3925N0084SL	29/12/2023	95.528,35 €	Residencial
1668404VK4616H0005LS	06/05/2024	135.898,27 €	Residencial
3863717UG4936S0006GW	19/03/2024	126.797,08 €	Residencial
7505417VK3770F0007KE	27/10/2022	154.918,60 €	Residencial
4256901DF3845E0162AB	29/12/2023	102.936,41 €	Residencial
5343308VK3654S0006PX	06/06/2023	140.115,30 €	Residencial
2372103VK4627A0018RE	05/05/2023	130.470,78 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	110.027,45 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	110.027,85 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	96.268,91 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	96.268,91 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	94.436,78 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	94.436,78 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	94.436,78 €	Residencial
3418621VK4731G0001SL	05/06/2024	94.436,85 €	Residencial
8304106VK4780C0042RG	18/01/2024	162.603,58 €	Residencial
8608101TG3480N0051UU	17/02/2023	98.319,13 €	Residencial
8508201TG3480N0033UK	27/02/2023	94.123,17 €	Residencial
8508301TG3480N0009LE y 85	07/03/2023	114.764,80 €	Residencial
8508301TG3480N0009LE y 85	07/03/2023	100.624,17 €	Residencial
6746203TG3464N0002XP	23/05/2024	85.862,05 €	Residencial
8505201TG3480N0006BM	04/10/2023	101.423,45 €	Residencial
8505201TG3480N0006BM	17/02/2023	75.704,03 €	Residencial
6053901VK3665S0004KK	21/04/2023	141.227,79 €	Residencial
6157901VK3665N0114JB	21/03/2023	138.077,88 €	Residencial
9696013DG3199N0036WA	29/12/2023	105.905,55 €	Residencial
1762985VK4616B0010PY	24/11/2022	90.752,52 €	Residencial
1861962VK4616B0006RT	20/07/2022	98.141,78 €	Residencial
4415806VK1941N0001YF	11/12/2023	439.665,19 €	Residencial
2503862VK4720D0019IO	05/03/2024	123.086,54 €	Residencial
2503801VK4720D0003XL	07/02/2024	136.580,03 €	Residencial
4844403VK3544S0005SS	28/03/2023	112.442,13 €	Residencial
4992104DF3849D0013PL	29/12/2023	103.473,74 €	Residencial
3168101UF7636N0012RE	24/07/2024	143.480,12 €	Residencial
3398207DF2739G0025MA	29/12/2023	83.595,76 €	Residencial
8308101VK6880N0009RU	05/03/2024	126.482,43 €	Residencial
Referencia Catastral	Fecha de adquisición	Valor Neto Contable	Tipo de activo
1673712VK4617D0002FD	27/02/2023	146.537,85 €	Residencial
1673709VK4617D0005JH	03/02/2023	124.645,88 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	24/07/2023	80.375,71 €	Residencial
9362305VK3696C0005UP	24/07/2024	135.520,14 €	Residencial
5841107XM7154B0002IR	11/12/2023	67.996,86 €	Residencial
4332647XM7143A0017DO	25/01/2024	87.530,84 €	Residencial
6437711UM5163A0019EW	01/05/2024	84.984,94 €	Residencial

4897516DF3849H0003KW	29/12/2023	84.401,52 €	Residencial
7298602VK4679G0006KP	22/02/2023	140.480,64 €	Residencial
0049204TG5304N0001MR	03/07/2024	424.108,45 €	Residencial
3107812VK4730E0006QS	01/09/2023	141.121,80 €	Residencial
0805321VK4700F0009WS	23/10/2023	143.423,38 €	Residencial
1869412VK4616H0004YA	12/02/2023	130.279,97 €	Residencial
9264410VK3696C0001BY	14/02/2024	131.058,64 €	Residencial
4945403VK3544N0042AY	27/12/2022	114.602,51 €	Residencial
4551303VK3545S0016FF	03/04/2023	107.086,16 €	Residencial
4552909VK3545S0007XI	03/04/2023	120.103,32 €	Residencial
0168902VK4606G0014IT	04/08/2023	135.533,37 €	Residencial
1870314VK4617B0003OL	23/01/2024	131.740,50 €	Residencial
7807309VK6870N0012EE	24/05/2023	119.028,46 €	Residencial
4057324WF7845N0001MK	28/04/2023	95.586,22 €	Residencial
6327511VK4762G0009UP	09/05/2024	223.362,93 €	Residencial
7162901VK4776A0002TZ	13/03/2024	180.532,96 €	Residencial
5104205VK4750H0002JB	29/06/2023	139.344,52 €	Residencial
1973210VK4617B0004MB	09/02/2023	109.862,80 €	Residencial
1476721VK4617E0036OQ	27/06/2024	126.656,99 €	Residencial
<b>TOTAL</b>		<b>32.885.504,70 €</b>	


**Informe de gestión correspondiente al ejercicio de cinco meses finalizado el 31 de diciembre de 2024**

**Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (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.A., antes denominada LUNATICS 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 y se modifica el objeto social de la Sociedad; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de octubre de 2022.

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 y bajo número de protocolo 697, TECHO HOGAR SOCIMI, S.L., adopta forma social de sociedad anónima, pasando a denominarse TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de socios, de fecha 9 de enero de 2025, se modifica el ejercicio social de la sociedad, y en consecuencia, el artículo 44 de los Estatutos Sociales, comenzando el ejercicio el día 01 de enero de cada año y, finalizando el 31 de diciembre del mismo año; dichas modificaciones quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de febrero de 2025.

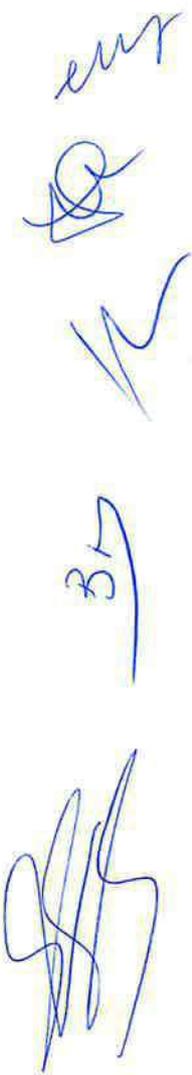
Sus datos registrales son:

Tomó: 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.
- 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.

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 tuTECHÔ.

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.

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 soci
- Renovar: Se modernizan instalaciones y aislamiento para mejorar su eficiencia energética y el mantenimiento de la comunidad.
- Rehabilitar: 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

El 26 de abril de 2024 la Sociedad comienza 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 residuo 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.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 9 de enero del 2025, aprobó repartir dividendo con cargo a los beneficios del ejercicio cerrado a 31 de julio del 2024 por un importe bruto de 522.022,56.-€. El dividendo fue pagadero el 4 de febrero de 2025.

## 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 SOCIMI.

## 6. Capital mínimo

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con un capital desembolsado de 39.827.038,00 euros 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 natural de 2024 se ha avanzado en varios de los objetivos sociales. 1.634 personas se han podido beneficiar de un nuevo hogar gracias a la actividad. El 31% de dichos beneficiarios estaban además en edades vulnerables (menores o personas mayores de 50 años). El 100% de los residentes de las viviendas de tuTECHÓ 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 296 de los beneficiarios han conseguido la independencia.

Se ha conseguido este impacto alquilando los inmuebles a 65 entidades sociales con un descuento medio en el alquiler de aproximadamente el 30% respecto al mercado libre. En cada hogar tuTECHÓ conviven de media 4 personas y estos hogares siempre se localizan normalmente a

menos de 600 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 evitándose así 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. También tuTECHÔ está presente en áreas de grandes asentamientos chabolistas como es el caso de Níjar (Almería) y desarrollando el proyecto tuTECHÔ rural favoreciendo la repoblación de la España vaciada a la vez que dando nuevos proyectos de vida a familias en extrema situación de vulnerabilidad.

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 inserción.

- b) **EVOLUCIÓN ECONÓMICA:** El año natural 2024 ha sido el segundo año completo de actividad inmobiliaria. Durante este año se han adquirido 151 inmuebles con una inversión total de 21 millones de euros, llevando la cartera a un total de 310 inmuebles. TECHO HOGAR SOCIMI ha invertido casi 1,3m€ 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 en algunas ocasiones 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, Barcelona, Almería y Zaragoza entre otras provincias. Durante este año, hemos ido reduciendo el peso de la inversión en Madrid, y esperamos seguir aumentando nuestra exposición fuera de esta comunidad.

A diciembre de 2024, estaban alquilados 287 de dichos inmuebles generando unas rentas normalizadas que suponen casi un 7% sobre la inversión en los activos. Cabe destacar dos factores importantes: a) el periodo de alquiler de los inmuebles, desde que se compra hasta que se alquilan, es de solo dos meses 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 diciembre de 2024 refleja el hecho de que la cartera se encuentra en una etapa inicial de inversión. Las rentas suman 1m€ durante el periodo julio - agosto, pero anualizando las rentas obtenidas durante el año natural 2024 estas suman más de 1,9m€. El resultado del periodo (agosto 2024 - diciembre 2024) ascendió a 430k€, significativamente superior a los 625k€ del periodo anterior que abarcaba una mayor extensión (agosto 2023 - julio 2024).

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 bajos que el mercado y una ocupación más alta gracias a su proximidad con las entidades sociales, tal como comentado anteriormente; y c) los gastos de estructura son muy bajos gracias a que las empresas aportan sus servicios desde su RSC.

## 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:

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. A 31 de diciembre de 2024

la Sociedad mantiene dos préstamos con la entidad bancaria CaixaBank, en ambos préstamos la tasa anual (TAE) es de 3,708% y un nominal anual fijo de 3,650%. Además en diciembre de 2024 se formaliza un préstamo con la empresa GRUPO TRAFIDIN S.L. llevado a cabo para en el ejercicio de la actividad económica de la compañía, poder proseguir con su proyecto empresarial y por el que se le concede un préstamo de 2.000.000,00 euros, a un tipo de interés de 2,874% anual. A 31 de diciembre de 2024 se han desembolsado 1.500.000.

- 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.
- Riesgo de mercado: los ingresos de la sociedad dependen de las rentas recibidas por el alquiler de los inmuebles. Existe el riesgo de que dichas rentas sean menores a las rentabilidades proyectadas o que la morosidad aumente, impactando negativamente los ingresos
- 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 tuTECHÔ 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 tuTECHÔ 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 diciembre de 2024.

### 4. Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 3,32 días (14,39 días a 31 julio de 2024).

### 5. Cuestiones relativas al medioambiente y personal

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

### 6. Perspectivas para el 2025

De cara al 2025, se espera que el beneficio de la sociedad suba de manera relevante.

Gracias a la posibilidad de seguir invirtiendo a través de los préstamos suscritos por la sociedad, se espera que la cartera aumente y con ello los ingresos por alquileres. 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. Una parte del crecimiento del nuevo ejercicio vendrá por nuevas líneas como crecimiento en otras ciudades o regiones distintas a Madrid, el proyecto tuTECHÔ rural y nuevas necesidades que puedan surgir por parte de las entidades sociales para cumplir su misión de apoyar a las personas en situación de mayor desventaja.

7. Hechos posteriores

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 9 de enero del 2025, aprobó repartir dividendo con cargo a los beneficios del ejercicio cerrado a 31 de julio del 2024 por un importe bruto de 522.022,56€. El dividendo fue pagadero el 4 de febrero de 2025.

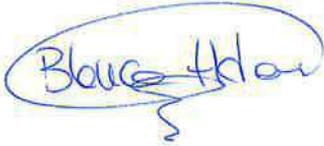
Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters "BD" and "EUS".

**Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio de cinco meses comprendido entre el 1 de agosto de 2024 y el 31 de diciembre 2024**

El Consejo de Administración de la Sociedad Techo Hogar SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2025 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 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

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 Pedro José Cabrera Cabrera  
Vocal



\_\_\_\_\_  
Don Iván Martín Aranguéz  
Vocal



\_\_\_\_\_  
Don. Alejandro Manuel de León Moreno  
Vocal



## 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 responsable de la publicación de Otra Información Relevante y de Información Privilegiada que, de acuerdo con 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): Ernst & Young España, S.L.
- 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 el Plan General Contable.
- Asesor Registrado BME Growth: la Sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.

**ANEXO II Informe del Consejo de Administración sobre el aumento dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente**

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.  
EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON  
EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

De conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296, 308, 504 y 506 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de **TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**"), emite el siguiente informe (el "**Informe**") en relación con el aumento de capital social aprobado, por delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en fecha 3 de junio de 2025, por importe nominal máximo de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (1.194.486,75.-€), hasta la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (7.168.542,45.-€), con exclusión del derecho de suscripción preferente (el "**Aumento de Capital**").

El artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital exige, a los efectos de que una sociedad anónima pueda acordar un aumento de capital, que sus administradores redacten un informe escrito justificando la modificación de los estatutos sociales a que pueda dar lugar dicho aumento de capital. Por su parte, los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital exigen, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, que los administradores elaboren un informe en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indique las personas a las que hayan de atribuirse. Asimismo, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital establece en su tercer apartado que el acuerdo de ampliación adoptado con base en la delegación de la Junta deberá acompañarse del correspondiente informe justificativo de los administradores.

En virtud de lo anterior, este informe se formula en los siguientes apartados: (i) el primero en relación con el aumento de capital social y consiguiente modificación estatutaria (en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 296 de la Ley de Sociedades de Capital); y (ii) el segundo relativo a la exclusión del derecho de



suscribe 1.904.761 acciones, por un valor nominal de 285.714,15.-€ y una prima de emisión total de 1.714.284,90.- €.

- (sociedad de nacionalidad española, con domicilio

suscribe 190.476 acciones, por un valor nominal de 28.571,40.-€ y una prima de emisión total de 171.428,40.- €.

- (sociedad de nacionalidad española, con domicilio en provista con

suscribe 952.380 acciones, por un valor nominal de 142.857.-€ y una prima de emisión total de 857.142.- €.

- con domicilio en Madrid, en la calle y provista con N.I.F.

suscribe 476.190 acciones, por un valor nominal de 71.428,50.-€ y una prima de emisión total de 428.571.- €.

- (de nacionalidad española, con domicilio en y

provista con N.I.F. suscribe 285.714 acciones, por un valor nominal de 42.857,10.-€ y una prima de emisión total de 257.142,60.- €.

- (de nacionalidad española, con domicilio y provista con

suscribe 71.428 acciones, por un valor nominal de 10.714,20.-€ y una prima de emisión total de 64.285,20.- €.

- (de nacionalidad española, con domicilio en la calle provista con N.I.F.

suscribe 238.095 acciones, por un valor nominal de 35.714,25.-€ y una prima de emisión total de 214.285,50.- €.

- (de nacionalidad española, con domicilio provista con N.I.F.

suscribe 95.238 acciones, por un valor nominal de 14.285,70.-€ y una prima de emisión total de 85.714,20.- €.

- (de nacionalidad española, con domicilio en la calle provista con N.I.F. suscribe 47.619 acciones, por un valor nominal de 7.142,85.-€ y una prima de emisión total de 42.857,10.- €.
- (de nacionalidad española, con domicilio en y provista con N.I.F. suscribe 95.238 acciones, por un valor nominal de 14.285,70.-€ y una prima de emisión total de 85.714,20.- €.
- (de nacionalidad española, con domicilio en provista con N.I.F. suscribe 47.619 acciones, por un valor nominal de 7.142,85.-€ y una prima de emisión total de 42.857,10.- €.
- (de nacionalidad española, con domicilio en provista con N.I.F. suscribe 285.714 acciones, por un valor nominal de 42.857,10.-€ y una prima de emisión total de 257.142,60.- €.
- (de nacionalidad española, con domicilio y provista con N.I.F. suscribe 285.714 acciones, por un valor nominal de 42.857,10.-€ y una prima de emisión total de 257.142,60.- €.
- (sociedad de nacionalidad española, con domicilio y provista con N.I.F. suscribe 418.252 acciones, por un valor nominal de 62.737,80.-€ y una prima de emisión total de 376.426,80.- €.
- (de nacionalidad española, con domicilio provista con N.I.F. suscribe 47.619

acciones, por un valor nominal de 7.142,85.-€ y una prima de emisión total de 42.857,10.- €.

- (sociedad de nacionalidad española, con domicilio en y provista con N.I.F suscribe 45.000 acciones, por un valor nominal de 6.750.-€ y una prima de emisión total de 40.500.- €.
- (fundación de nacionalidad española, con domicilio provista con N.I.F ) suscribe 285.714 acciones, por un valor nominal de 42.857,10.-€ y una prima de emisión total de 257.142,60.- €.
- (sociedad de nacionalidad española, con domicilio y provista con N.I.F suscribe 952.380 acciones, por un valor nominal de 142.857.-€ y una prima de emisión total de 857.142.- €.

Con carácter previo a la fecha de emisión del presente Informe, las citadas personas, destinatarias de las nuevas acciones, han manifestado y confirmado su compromiso de suscribir íntegramente la ampliación de capital objeto del presente informe.

▪ **Derechos de las nuevas acciones.**

Las nuevas acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

▪ **Exclusión del derecho de suscripción preferente.**

Se excluirá totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en relación con este aumento de capital, atendiendo a los motivos expuestos en el apartado siguiente del presente Informe.

▪ **Admisión a negociación de las acciones.**

Una vez ejecutado el acuerdo de ampliación del capital social, se solicitará la admisión a negociación de las acciones ordinarias que se emitan por la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital en BME Growth.

▪ **Modificación de los estatutos sociales.**

El Aumento de Capital, una vez ejecutado, implicará la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales, relativo al capital social que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción literal:

*Artículo 5.- El capital social es de SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (7.168.542,45.-€), dividido en CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTAS NOVENTA MIL DOSCIENTAS OCHENTA Y TRES (47.790.283) acciones nominativas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado. La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.”*

## **II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308, 504 Y 506.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

De conformidad con el régimen legal aplicable, y como se ha señalado anteriormente, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones de la sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y se indique las personas a las que hayan de atribuirse.

El Aumento de Capital que se propone adoptar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 308, 504 y 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital. Esa exclusión resulta necesaria para que la Sociedad pueda, a corto plazo, desarrollar su objeto social y continuar con su actividad de compra de inmuebles para su arrendamiento, sin necesidad de acudir a otro tipo de financiación, más costosa para la Sociedad y que puede dilatarse más en el tiempo.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento de Capital:

- (i) Desde la perspectiva del interés social.

El Consejo de Administración considera que el Aumento de Capital y la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resultan plenamente conformes

con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad. Ello es así porque (a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento escogido resulta idóneo para dicho fin; y (c) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, según seguidamente se detalla.

Como se ha señalado en el apartado anterior, el Aumento de Capital va a permitir que la Sociedad adquiera fondos en un menor periodo de tiempo que en el caso de una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente y a un menor coste que si la Sociedad tuviera que recurrir a otro tipo de financiación.

Por último, el Consejo de Administración considera que la medida de la exclusión cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda ampliación sin derechos. Además, la dilución económica se halla excluida ya que las nuevas acciones se emitirán a su valor razonable. En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración estima que el Aumento de Capital está justificado por razones de interés social.

(ii) Emisión de las nuevas acciones a valor razonable.

La exclusión del derecho de suscripción preferente en sociedades cotizadas, como establece el artículo 504.1 de la Ley de Sociedades de Capital requerirá, con carácter general, del informe de experto independiente previsto en el artículo 308, siempre que el consejo de administración eleve una propuesta para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital.

Por otro lado, en fecha 3 de junio de 2025, la Junta General delegó en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien quedando esa facultad limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.

En este caso, en la citada fecha de autorización, el capital social ascendía a CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.974.055,70.-€) y se trata de una ampliación de capital por importe de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS

DE EURO (1.194.486,75.-€); importe inferior al 20% del capital social, no siendo necesario, en consecuencia, informe de experto independiente.

El mismo artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital exige, en su segundo apartado, que el valor nominal de las acciones a emitir, más en su caso el importe de la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable que resulte del informe de los administradores.

Siendo el tipo de emisión (valor nominal más prima) del Aumento de Capital objeto de este informe de 1,15 euros por acción, el Consejo de Administración estima que el tipo de emisión previsto cumple con las exigencias legales descritas, al haberse fijado por referencia a la cotización bursátil de la Sociedad.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben el presente Informe, a los efectos de lo previsto en los artículos 286, 296, 308, 504 y principalmente del 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, al adaptarse el acuerdo de Aumento de Capital con base en la delegación de la Junta General de Accionistas.

En Madrid, a 3 de junio de 2025.



---

**M<sup>a</sup> Blanca Hernández Rodríguez**



---

**Mónica Yolanda Garay Irizar**



---

**Alejandro Manuel de León Moreno**



---

**Pedro José Cabrera Cabrera**



---

**Iván Martín Arangué**

**Dña. María Alejandra Morales Gómez**, en mi condición de Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de la mercantil **TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”) con N.I.F. A-88268529:

**CERTIFICO:**

- I. Que, siendo el día 3 de junio del 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó un aumento de capital social por importe nominal máximo de 1.194.486,75.-€, hasta la cantidad de 7.168.542,45.-€, con exclusión del derecho de suscripción preferente.
- II. Que, a los efectos de lo previsto en los artículos 286, 296, 308, 504 y principalmente del 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, siendo el día 3 de junio del 2025, el Consejo de Administración suscribió un informe con la finalidad de adaptar el acuerdo de ampliación de capital social a la delegación realizada por la Junta General de Accionistas, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco del aumento de capital, especificando el valor de las acciones de la Sociedad y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, así como a las personas a las que hayan de atribuirse.
- III. Que, por un error material, en el citado Informe del Consejo de Administración se incluyó en el punto I en el apartado “*Tipo de emisión de las acciones*” que el tipo de emisión de cada nueva acción ascendía al importe de 1,15 euros por acción, cuando en realidad serían 1,05 euros por acción.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, y surta los efectos oportunos, en aras de subsanar el citado error material del Informe del Consejo de Administración, se expide la presente certificación por la Secretaria no Consejera de la Sociedad con el Visto Bueno de la Presidenta del Consejo de Administración.

En Madrid, a 30 de septiembre del 2025.

**VºBº LA PRESIDENTA**



---

**María Blanca Hernández Rodríguez**

**LA SECRETARIA NO CONSEJERA**



---

**María Alejandra Morales Gómez**