

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Madrid, 29 de abril de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (“**GAVARI**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del mercado la siguiente información,

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
2. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el correspondiente Informe de gestión, que fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 29 de abril de 2025.

La información anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Juan Merino de Cabo
Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

**GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance 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 anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) 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 A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 28.518 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 7 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 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 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 la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/11084

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)

Jesús F. Pérez Molina
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 24240)

29 de abril de 2025

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2024

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2024
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Estado de flujos de efectivo al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2024****(Expresado en Euros)**

Activo	NOTAS	2024	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		35.076.611,57	32.488.732,04
I. Inmovilizado intangible	5	5.382,08	0,00
Aplicaciones informáticas		5.382,08	0,00
II. Inmovilizado material	6	6.465.648,77	5.077.958,19
Inmovilizado en curso y anticipos		6.465.648,77	5.077.958,19
III. Inversiones inmobiliarias	7	28.518.012,08	27.338.715,19
Terrenos		12.784.169,33	12.838.365,09
Construcciones		15.733.842,75	14.500.350,10
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	87.568,64	72.058,66
Otros activos financieros		87.568,64	72.058,66
B) ACTIVO CORRIENTE		800.891,39	6.714.932,55
I. Existencias		6.083,56	8.866,86
Anticipo a proveedores		6.083,56	8.866,86
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		365.844,37	110.393,45
Clientes ventas y prestación de servicios	8	351.314,50	110.135,02
Personal		802,38	0
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	13.727,49	258,43
IV. Inversiones financieras a corto plazo	8	11.653,99	5.310.911,09
Créditos a empresas		8.187,79	8.187,79
Valores representativos de deuda a corto plazo		0,00	5.299.257,10
Otros activos financieros		3.466,20	3.466,20
V. Periodificaciones a corto plazo	15	221.495,48	290.840,68
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	9	195.813,99	993.920,47
Tesorería		195.813,99	993.920,47
TOTAL ACTIVO		35.877.502,96	39.203.664,59

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte inherente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2024****(Expresado en Euros)**

Pasivo	NOTAS	2024	2023
A) PATRIMONIO NETO	10	28.657.648,57	29.923.791,19
A-1) Fondos propios		28.657.648,57	29.923.791,19
I. Capital		16.737.806,63	16.737.806,63
Capital escriturado		16.737.806,63	16.737.806,63
II. Prima de emisión		13.126.429,17	13.126.429,17
III. Reservas		(146.867,06)	(261.294,23)
Reserva legal		142.772,93	9.017,54
Otras reservas		(289.639,99)	(270.311,77)
IV. Acciones y Participaciones propias en patrimonio		(111.213,98)	(51.493,98)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(1.025.246,37)	(1.025.246,37)
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	60.036,00
VII. Resultado del ejercicio		16.704,18	1.337.553,97
B) PASIVO NO CORRIENTE		739.938,21	8.660.954,02
II. Deudas a largo plazo	11	739.938,21	8.660.954,02
Deudas con entidades de crédito		480.729,20	8.433.549,01
Otros pasivos financieros		259.209,01	227.405,01
C) PASIVO CORRIENTE		6.479.916,18	618.919,38
III. Provisiones a corto plazo		-	45.391,87
Provisiones a corto plazo		-	45.391,87
III. Deudas a corto plazo	11	6.072.619,53	152.289,53
Deudas con entidades de crédito		5.877.536,42	152.289,53
Otros pasivos financieros		195.083,11	0,00
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		407.296,65	421.237,98
Acreedores varios	11	397.352,36	237.015,97
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,00	660,13
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	9.944,29	183.561,88
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.877.502,96	39.203.664,59

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte inherente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio 2024
(Expresado en Euros)

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2024	2023
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	1.676.498,60	1.025.237,11
Ventas		1.676.498,60	1.025.237,11
3. Trabajos realizados para activos		29.963,11	0,00
Trabajos realizados para activos		29.963,11	0,00
6. Gastos de personal	14	(99.161,51)	(40.986,64)
Sueldos, salarios y asimilados		(76.288,33)	(31.322,26)
Cargas sociales		(22.873,18)	(9.664,38)
7. Otros gastos de explotación		(797.795,72)	(896.177,70)
Servicios exteriores	14	(806.169,25)	(791.474,47)
Tributos		8.373,53	(99.023,23)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	(5.680,00)
8. Amortización de inmovilizado	14	(329.267,26)	(380.696,62)
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmo.		6.011,73	1.907.649,62
12. Otros resultados		1.415,70	16.280,98
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		487.664,65	1.631.306,75
13. Ingresos financieros		43.871,03	168.649,86
De valores representativos de deuda		43.871,03	168.649,86
14. Gastos financieros	14	(514.831,50)	(462.402,64)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO		(470.960,47)	(293.752,78)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.704,18	1.337.553,97
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	16.704,18	1.337.553,97

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte inherente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Acciones en situaciones especiales	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2023	16.737.806,63	13.126.429,17	(152.747,24)	(812.205,14)	(69.203,07)	60.036,00	(213.041,23)	28.677.075,12
I. Total ingresos y gastos reconocidos							1.337.553,97	1.337.553,97
II. Operaciones con socios o propietarios			(108.546,99)		17.709,09			(90.837,90)
1. Aumentos de capital								0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios			(108.546,99)		17.709,07			(90.837,92)
III. Otras variaciones del patrimonio neto				(213.041,23)			213.041,23	0,00
2. Otras variaciones				(213.041,23)			213.041,23	0,00
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	16.737.806,63	13.126.429,17	(261.294,23)	(1.025.246,37)	(51.493,98)	60.036,00	1.337.553,97	29.923.791,19
C. SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2024	16.737.806,63	13.126.429,17	(261.294,23)	(1.025.246,37)	(51.493,98)	60.036,00	1.337.553,97	29.923.791,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos							16.704,18	16.704,18
II. Operaciones con socios o propietarios			114.427,17		(59.720,00)			54.707,17
1. Aumentos de capital								0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios			114.427,17		(59.720,00)			54.707,17
III. Otras variaciones del patrimonio neto							(1.337.553,97)	(1.337.553,97)
2. Otras variaciones							(1.337.553,97)	(1.337.553,97)
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	16.737.806,63	13.126.429,17	(146.867,06)	(1.025.246,37)	(111.213,98)	60.036,00	16.704,18	28.657.648,57

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte inherente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

A) Estado de ingresos y gastos**NIF sociedad: A88146592****Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA**

	NOTA	Importe 2024	Importe 2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	16.704,18	1.337.553,97
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		16.704,18	1.337.553,97

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte inherente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(EXPRESADOS EN EUROS)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2024	2023
Resultado del ejercicio antes de impuestos	16.704,18	1.337.553,97
Resultado del ejercicio después de impuestos	16.704,18	1.337.553,97
Impuestos sobre beneficios	-	-
Ajustes al resultado	288.321,45	4.567.665,19
Amortización del inmovilizado (+)	329.261,26	380.696,62
Correcciones valorativas por deterioro (+)	-	-
Variación de provisiones	(45.391,87)	39.549,56
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+)	4.452,06	4.147.419,01
Otros ingresos y gastos (+/-)	-	-
Cambios en capital corriente	(180.969,73)	(111.287,04)
Existencias (+/-)	2.783,30	6.627,96
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(270.960,90)	(44.498,78)
Otros activos corrientes (+/-)	69.345,20	(201.867,51)
Acreedores y cuentas a pagar (+/-)	17.862,67	128.451,29
Otros pasivos corrientes (+/-)	-	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	571.346,24	293.753,78
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	-	-
Pagos de intereses (-)	514.837,50	462.402,64
Otros (pagos) cobros (-/+)	56.508,74	(168.648,86)
Flujos de efectivos de las actividades de explotación	695.402,14	6.087.685,90
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	538.601,36	(14.338.104,32)
Empresas del grupo y asociadas		
Inmovilizado intangible		
Inmovilizado material	(3.417.719,69)	(9.096.881,02)
Inmovilizado intangible	-	-
Otros activos Financieros	3.956.321,05	(5.241.223,30)
Cobros por desinversiones		
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	538.601,36	(14.338.104,32)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(2.032.109,98)	1.298.647,56
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instr. de patrimonio		
Dividendos (-)	-	17.709,09
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	17.709,09
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(2.032.109,98)	1.316.356,65
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(798.106,48)	(6.934.061,77)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	993.920,47	7.927.982,24
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	195.813,99	993.920,47

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte inherente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

01 – ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

1. Inmovilizado intangible
2. Inmovilizado material
3. Inversiones inmobiliarias
4. Deterioro de valor y amortización de activos no financieros
5. Arrendamientos
6. Activos financieros
7. Pasivos financieros
8. Coberturas contables
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
10. Activos corrientes y no corrientes. Clasificación
11. Impuesto sobre beneficios
12. Ingresos, gastos y periodificaciones
13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental
14. Transacciones entre partes vinculadas
15. Provisiones y contingencias

05 – INMOVILIZADO INTANGIBLE

06 – INMOVILIZADO MATERIAL

07 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

08 – ACTIVOS FINANCIEROS

09 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

10 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11 – PASIVOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

12 – SITUACIÓN FISCAL

13 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE SU CONDICIÓN DE SOCIMI

14 – INGRESOS Y GASTOS

15 – PERIODIFICACIONES

16 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

18 – OTRA INFORMACIÓN

19 – CONTINGENCIAS

20 – HECHOS POSTERIORES

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Castello número 128, 4º derecha de Madrid.

Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties Socimi, S.A.

Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal 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.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- 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.

El Código Nacional de Actividades Económicas es el (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen 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.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades inmobiliarias residenciales situadas en Málaga y Madrid, dentro de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Madrid, respectivamente.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre el impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En base a los avances hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios y concluidos los dos años de periodo transitorio marcados por Ley, la Sociedad ha cumplido con la consecución de los requisitos establecidos en la misma.

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

1.- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2.- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

Asimismo, con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de la memoria de las cuentas anuales de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, en 2021 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y en 2024 por la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

3. Principio de empresa en funcionamiento:

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 5.679.024,79 euros (positivo por 6.153.931,60 euros al 31 de diciembre de 2023) debido, principalmente, a la reclasificación al corto plazo del préstamo hipotecario que tiene con el Banco Santander como consecuencia del incumplimiento del “ratio de cobertura del servicio de la deuda” (RCSD) al cierre del presente ejercicio, como se detalla en la nota 11. Con fecha 8 de abril de 2025 la Sociedad ha recibido comunicación por parte de dicha entidad de la aprobación de la concesión de un waiver en relación al mencionado RCSD. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes:

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente (CBRE) la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias y construcciones en curso, y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo, considerando las condiciones actuales de mercado (Nota 6 y 7).

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.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 3 de julio de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs,

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

5. Comparación de la información:

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

6. Elementos recogidos en varias partidas:

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

7. Cambios en criterios contables:

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los mercados por la adaptación de la contabilidad al Plan General Contable.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2024, y la propuesta de distribución del mismo formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

CONCEPTO	2024
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	16.704,18
TOTAL A REPARTIR	16.704,18
Reserva legal	16.704,18
TOTAL APLICADO	16.704,18

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.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

1. Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se reconocen como tal por cumplir la definición de activo y criterios de registro y reconocimiento contable del marco conceptual contable. Cumplen con el criterio de identificabilidad al ser elementos separables que surgen de derechos legales o contractuales, con independencia de ser transferibles o separables.

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

Los activos intangibles se amortizan racionalmente y de forma lineal en función de los años de vida útil estimada.

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

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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. Los costes de renovación, 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, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

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.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre contable la sociedad revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de inmovilizado para, si procede, ajustar de forma prospectiva.

3. Inversiones inmobiliarias

- Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendadas a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

La Sociedad determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

- **Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:**

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

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

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización para si procediese efectuar ajuste de forma prospectiva.

4. Deterioro de valor de activos no financieros:

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

5. Arrendamientos:

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

El deterioro de clientes de dudoso cobro se ha calculado en el ejercicio según los criterios tomados por los abogados, en base al porcentaje de imposibilidad en el cobro de las cuantías adeudadas, teniendo en cuenta las circunstancias personales de cada caso concreto analizado y su riesgo de insolvencia, así como la dificultad de recuperación de las cuantías pendientes hasta el momento de la demanda al inquilino más las generadas posteriormente hasta la salida del inquilino de la vivienda.

6. Activos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
 - El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.
 - El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

Deterioro del valor de los activos financieros*Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
-

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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 sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

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

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago "bullet" de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda ("intercambio de deuda").
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento ("modificación de deuda").

En estos casos de "intercambio de deuda" o de "modificación de deuda" con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

- El valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- El nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- Los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- También se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- El pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- Las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- Se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

8. Coberturas contables:

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

9. 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.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

10. Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes:

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

11. Impuesto sobre beneficios:

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 corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos 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.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2024 es del 23 por ciento (25 por ciento para las entidades cuyo importe neto de la cifra de negocios del período impositivo inmediato anterior sea superior a 1 millón de euros), mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes,

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

12. Ingresos, gastos y periodificaciones:

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2024, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. En concreto y en base a la actividad de la sociedad, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

14. Transacciones con partes vinculadas:

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales abreviadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales abreviadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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.

15. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

16. 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.

05 – INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado intangible es el siguiente:

Movimientos del inmovilizado intangible	2024	2023
SALDO INICIAL BRUTO	-	-
(+) Entradas	5.382,08	-
(+/-) Traspasos	-	-
SALDO FINAL BRUTO	5.382,08	-

El saldo se corresponde con el activo por desarrollo de la página web de la Sociedad. Respecto a la amortización de la partida, se detallan importes:

Movimientos del inmovilizado material	2024	2023
SALDO INICIAL BRUTO	-	-
(+) Entradas	191,16	-
(+/-) Traspasos	-	-
SALDO FINAL BRUTO	191,16	-

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

06- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado material es el siguiente:

Movimientos del inmovilizado material	2024	2023
SALDO INICIAL BRUTO	5.077.958,19	2.667.566,19
(+) Entradas	1.667.648,58	2.410.392,00
(+/-) Traspasos	(279.958,00)	
SALDO FINAL BRUTO	6.465.648,77	5.077.958,19

Los saldos descritos se corresponden esencialmente al edificio de San Marcelo, que, y por encontrarse al momento de las presentes cuentas anuales en proceso de rehabilitación integral, se mantiene como inmovilizado en curso el importe de su compra el 1 de junio de 2022 mediante escritura pública con número de protocolo mil ciento cincuenta y nueve ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla que ascendió a 2.189.635,36 euros, las operaciones previas a la misma y destinadas a ella y todos las posteriores relativas a su puesta en condiciones de funcionamiento.

Los traspasos se corresponden con la reclasificación de saldos recogidos en la partida de inmovilizado en curso a partidas de inversiones inmobiliarias de edificios ya en funcionamiento.

El importe de la partida a 31 de diciembre de 2024 asciende 6.465.648,77 euros (5.077.958,19 euros al cierre del ejercicio 2023).

07 –INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en los ejercicios 2024 y 2023 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones y mobiliario) es el siguiente:

(euros)	Saldo Final (2023)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (31.12.2024)
Coste					
Terreno	12.838.365,09		(54.195,76)	-	12.784.169,33
Construcciones	15.251.681,09	1.297.406,66	(43.503,68)	279.958,00	16.785.542,07
Mobiliario	135.613,27	27.045,66	(4.452,06)	-	158.206,87
	28.225.659,45	1.324.452,32	(102.151,50)	279.958,00	29.727.918,27
Amortización Acumulada					
Construcciones/Mobiliario	(886.944,26)	(329.076,10)	6.114,17	-	(1.209.906,19)
	(886.944,26)	(329.076,10)	6.114,17	-	(1.209.906,19)
Valor Neto contable	27.338.715,19	995.376,22	(96.037,33)	279.958,00	28.518.012,08

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

(euros)	Saldo Final (2022)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (31.12.2023)
Coste					
Terreno	14.551.694,62	-	(1.713.329,53)	-	12.838.365,09
Construcciones	11.099.161,50	6.579.440,79	(2.426.921,20)	-	15.251.681,09
Mobiliario	177.747,48	106.791,83	(148.926,04)	-	135.613,27
	<u>25.828.603,59</u>	6.686.232,62	(4.140.250,73)	-	28.225.659,45
Amortización Acumulada					
Construcciones/Mobiliario	(760.143,84)	(380.696,62)	253.896,20	-	(886.944,26)
	<u>(760.143,84)</u>	(380.696,62)	253.896,20	-	(886.944,26)
Valor Neto contable	25.068.459,75	6.305.536,00	(3.886.354,53)	-	27.338.715,19

Durante el ejercicio 2024 las altas se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios.

Las bajas en el ejercicio 2024 se corresponden con la venta del inmueble sito en C/ Berastegui 8 realizada mediante escritura pública de 18 de marzo de 2024 con número de protocolo quinientos treinta y cinco ante el notario Juan Barrios Álvarez. El precio global de la compraventa ascendió a 102.335 euros. El beneficio procedente de esta operación registrado en el ejercicio contra la cuenta de resultados asciende a 6.011,73 euros.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

El desglose de los saldos y movimientos de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024 es el siguiente:

euros	Saldos a 2024	Adquisiciones y ventas inmuebles 2024	Gastos activables 2024	Saldos Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2024
Dolores Cerezo 2	1.396.671,48		135.040,40	1.531.711,88
Dolores Cerezo 4	1.424.999,60		62.740,91	1.487.740,51
Carceleras 3	584.796,18		38.716,67	623.512,85
Carceleras 5	511.819,16		33.576,16	545.395,32
Carceleras 7	629.393,59		34.144,39	663.537,98
Cañas 3	525.732,73		129.886,52	655.619,25
Cañas 7	510.683,10		30.809,66	541.492,76
Leandro Martinez 37	579.005,04		39.018,98	618.024,02
Santurce 69, bajo a, p Berastegui 8, 1 izquierda	102.151,50	(102.151,50)		-
Jose Arcones Gil 58, 5 San Herculano 5, 5 B,				
Callejo 2	1.307.584,51		15.863,96	1.323.448,47
Daoiz 38				
Daoiz 40	0,00		-	0,00
Daoiz 42				
Daoiz 46				
Marcelino Alvarez	1.491.392,74		65.081,19	1.556.473,93
Jaime Hermida 16	3.915.707,02		36.554,43	3.952.261,45
Pinos Alta 42	4.331.608,86		35.963,01	4.367.571,87
Hermanos de Pablo 38	4.378.121,29		225.704,52	4.603.825,81
Hermanos de Pablo 40				
Molino Viento	6.535.992,65		721.309,53	7.257.302,18
Coste	28.225.659,45	(102.151,50)	1.604.410,32	29.727.918,27

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2023 fue el siguiente:

euros	Saldos a 2023	Adquisiciones y ventas inmuebles 2023	Gastos activables 2023	Saldos Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2023
Dolores Cerezo 2	1.244.685,54		151.985,94	1.396.671,48
Dolores Cerezo 4	1.248.301,52		176.698,08	1.424.999,60
Carceleras 3	561.923,96		22.872,22	584.796,18
Carceleras 5	483.862,35		27.956,81	511.819,16
Carceleras 7	590.723,97		38.669,62	629.393,59
Cañas 3	442.834,00		82.898,73	525.732,73
Cañas 7	433.968,77		76.714,33	510.683,10
Leandro Martinez 37	574.889,64		4.115,40	579.005,04
Santurce 69, bajo a, p Berastegui 8, 1 izquierda	459.076,45	(363.999,25)	7.074,30	102.151,50
Jose Arcones Gil 58, 5 San Herculano 5, 5 B, Callejo 2	1.280.796,62		26.787,89	1.307.584,51
Daoiz 38				
Daoiz 40	3.916.171,08	(3.916.171,08)		0,00
Daoiz 42				
Daoiz 46				
Marcelino Alvarez	1.467.443,29		23.949,45	1.491.392,74
Jaime Hermida 16	3.354.480,57		561.226,45	3.915.707,02
Pinos Alta 42	2.542.840,21		1.788.768,65	4.331.608,86
Hermanos de Pablo 38	2.352.255,09		2.025.866,20	4.378.121,29
Hermanos de Pablo 40				
Molino Viento	4.874.350,53		1.661.642,12	6.535.992,65
Coste	25.828.603,59	(4.280.170,33)	6.677.226,19	28.225.659,45

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

A continuación, se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas en función de la localización del proyecto, composición por inmuebles y superficie:

PROPIEDAD	MUNICIPIO	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación
Callejo 2	Madrid	12	814,00	92,00%
Marcelino Álvarez	Madrid	12	671,79	100,00%
Cherry	Málaga	35	2.491,00	87,00%
Nadine	Málaga	46	3.022,94	98,00%
Jaime Hermida	Madrid	20	1.594,00	95,00%
Pinos Alta	Madrid	19	1.195,86	100,00%
Hermanos de Pablo	Madrid	24	1.659,15	100,00%
Molino de Viento	Madrid	20	1.235,93	95,00%
TOTAL		188	12.684,67	

El dato de ocupación para los inmuebles en condiciones de funcionamiento roza la plena ocupación, debido a las actuaciones de la gestora en su labor de comercialización y a los beneficios que aporta la coyuntura actual del mercado del alquiler inmobiliario ante la escasez de vivienda en régimen de alquiler.

En cuanto a la valoración de la cartera de la sociedad se realiza de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2024, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa, mediante la aplicación de los estándares mencionados, siendo el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

A 31 de diciembre de 2024 el valor razonable calculado conforme al párrafo anterior ascendió a 51.268.000 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2023 de 47.100.500 euros, aumento propiciado, por la revalorización de cartera tras la rehabilitación integral y reforma de los edificios y el excelente enfoque dado a esas labores de reposicionamiento.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente son las siguientes:

	2024	2023
% de ocupación	85%-100%	85%-100%
Yield	3,80%-5,5%	3,80%-5,5%
Tasa de descuento	5,80% - 7,50%	5,80% - 7,50%

Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento con duración entre uno y sesenta años (la mayoría de ellos con un máximo de 7 años, a excepción de los contratos de renta antigua en vigor) se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre mientras que los contratos de arrendamiento con duración inferior a un año (coliving) se rigen por el Código Civil de 24 de julio de 1889.

Los contratos de arrendamiento se han formalizado tanto con particulares, como con operadores especializados en el sector para los proyectos de Pinos Alta y Molino Viento.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido a 1.676.498,60 euros a 31 de diciembre de 2024, siendo 1.025.237,11 euros a 31 de diciembre de 2023 (Nota 13).

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo (Nota 14).

Financiación hipotecaria:

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2024 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 17.358.057,94 euros como garantía de préstamos por importe de 6.358.265,62 euros. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estas cuentas anuales son en Málaga: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37; y, en Madrid: Callejo 2, Marcelino Álvarez 13, Jaime Hermida 16 y Hermanos de Pablo 38 y 40.

A 31 de diciembre de 2023 se tenían hipotecados activos por un valor neto contable de 27.338.715,19 euros, como garantía de préstamos por importe de 8.585.838,54 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2023 eran las mismas que las detalladas a fecha actual. Asimismo, a 31 de diciembre de 2024, al igual que en el ejercicio 2023, la totalidad de inmuebles de la Sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A. y Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos por IPC:

	2024	2023
Hasta un año	4.665,51	3.630,00
Entre uno y cinco años	41.611,42	38.042,51
Más de cinco años	110.481,68	32.956,40
TOTAL	156.758,61	74.628,91

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción y desarrollo de las inversiones inmobiliarias.

08 – ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo a coste amortizado:

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo:

CONCEPTO	2024	2023
Fianzas entregadas a largo plazo	87.568,64	72.058,66
TOTALES	87.568,64	72.058,66

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Inversiones financieras a largo plazo. Otros activos financieros:

Se corresponde con fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes según la normativa vigente.

Activos financieros a corto plazo a coste amortizado:

El detalle de los activos corrientes clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Clientes	328.471,03	85.791,55
Clientes de dudoso cobro	68.119,17	69.619,17
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(45.275,70)	(45.275,70)
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Fianzas constituidas a corto plazo	3.466,20	3.466,20
Valores representativos de deuda a corto plazo	-	5.299.257,10
Totales	362.968,49	5.421.046,11

El importe del epígrafe clientes se corresponde con aquellos que a fecha de las presentes cuentas anuales no han realizado el pago, aquellos cuyas subvenciones están pendientes de recibirse y el devengo de clientes por facturas pendientes de emitir por el edificio sito en Molino Viento, cuyo alquiler se genera a lo largo del ejercicio, pero se convierte en pagadero a año vencido.

El valor razonable de estos activos no difiere significativamente de su valor contable.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

09 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	195.813,99	993.920,47
TOTALES	195.813,99	993.920,47

Existe una restricción a la disponibilidad de 171.955 euros, vinculada al préstamo contratado con el Banco Santander.

10 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

El 3 de julio de 2018 se constituyó la Sociedad GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 6.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Sociedad.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.395.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 23 días naturales. Finalmente, el 10 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 89.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por accionistas existentes y por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 950.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de septiembre de 2018.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, y se delega en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo adoptado deba llevarse a efecto dentro del plazo legal de un año. Finalmente, el 11 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 25.000 nuevas acciones de 11 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.200.000 euros. El 09 de octubre de 2018 dichos acuerdos son elevados a público.

El 8 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

El 29 de octubre de 2018 la Junta General de Accionistas aprueba ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.190.480 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 35 días naturales. Finalmente, el 30 de noviembre

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 29.521 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 11 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.910.210 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 4 de diciembre de 2018.

El 28 de febrero de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una ampliación de capital por importe de 1.500.000 mediante aportación dineraria mediante la emisión 150.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 30 de abril 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe el total de aumento inicialmente acordado y se realiza una ampliación incompleta por importe de 266.330 euros, compuesta por 26.633 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal con una prima de emisión de 11,40 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 20 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una nueva ampliación de capital por un importe de 1.500.000 euros que se compondría por 150.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 31 de julio 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe la ampliación inicialmente acordada y se lleva a cabo una ampliación incompleta de 60.170 euros, compuesta por 6.017 acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 11 de noviembre de 2019. Con ella el capital social queda compuesto por 223.671 acciones, todas ellas de 10 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 2.236.710 euros.

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acuerda ampliar capital por un importe de 163.540,00 euros con cargo a la compensación parcial del préstamo a favor de María Luisa Galán Lorente, Enrique Baranda Galán y Beatriz Baranda Galán de 27 de marzo de 2019. La ampliación se compone de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de asunción de 11,40 euros. La escritura de elevación a público de este acuerdo data de 14 de febrero de 2020.

En escritura con fecha 31 de marzo se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas con los siguientes aumentos de capital con cargo a compensación de créditos, a aportaciones dinerarias y a reservas:

- Aumento de capital por compensación de créditos por importe de 405.030,00 euros mediante creación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros.
- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.007.890,00 euros mediante la creación de 100.789 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Esta ampliación ha sido íntegramente desembolsada.
- Aumento de capital con cargo a reservas por importe de 1.216.401,23 euros, mediante la elevación del valor nominal de las acciones de 10 euros en 3,19 euros, quedando por tanto el valor nominal de las mismas en 13,19 euros.

En reuniones de la Junta General de Accionistas de fecha 4 de septiembre y del Consejo de Administración de fechas 7 de octubre y 11 de diciembre de 2020 se acuerda la tercera ampliación de capital social del ejercicio 2020, acuerdo que se eleva a público el 11 de diciembre de 2020. Esta ampliación, que se realiza con cargo a aportaciones dinerarias, tiene por nominal 471.344,65 euros mediante la emisión, suscripción y desembolso de 35.735 acciones de 13,19 euros de valor nominal con prima de emisión de 10,31 euros por acción.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Al cierre del ejercicio 2020 y tras las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto por 417.052 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 5.500.915,88 euros.

En el ejercicio 2021, y tras acuerdos de 4 de septiembre de 2020 de la Junta General de Accionistas y reuniones de 4 de mayo y 15 de junio de 2021 del Consejo de Administración, se eleva a público aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, en fecha 16 de junio de 2021 ante el notario Fernando Sánchez Arjona Bonilla en escritura con número de protocolo mil trescientos nueve. La ampliación se realiza mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, el importe de la ampliación son 4.528.127,50 euros, de los cuales 2.514.779,02 euros corresponden a capital social y 2.013.348,48 euros a prima de emisión.

En el ejercicio 2022, se eleva a público con fecha 8 de julio de 2022 un aumento de capital social mediante compensación de créditos (número de protocolo mil cuatrocientos ochenta y uno ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla). El aumento de capital se cifra en 8.722.111,73 euros mediante la creación de 661.267 nuevas acciones de 13,19 euros de valor nominal y 11,81 euros de prima de emisión por acción (7.809.563,27 euros de prima de emisión total).

El capital social queda compuesto en ese momento por 1.268.977 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 16.737.806,63 euros, cifra que se mantiene a la fecha de los presentes estados financieros por no haberse llevado a cabo operaciones que la afecten a lo largo del 2024.

Inclusión en el BME Growth:

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación acordó conforme al Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (actual BME Growth) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Circular 1/2019 de 29 de octubre, la incorporación de valores emitidos por Gavari Properties Socimi S.A.

La incorporación se produce con fecha 1 de junio de 2020. Los valores emitidos por la sociedad e incorporados al segmento de SOCIMI del BME Growth son 381.317 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y totalmente desembolsadas, con un código de calor ES0105482006.

El Asesor Registrado designado por Gavari para la inclusión en el Mercado Alternativo Bursátil es VGM Advisory Partners S.L.U y el proveedor de liquidez Banco Sabadell, S.A.

La entrada de la sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actual BME Growth) se produjo a un valor de cierre de 22 euros por acción el día 1 de junio de 2020, situándose dicho valor de cierre el 31 de diciembre de 2024, en 33,60 euros por acción.

El detalle de los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social superior al 5% al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

- VK VAZQUEZ KRASNOW, S.L.: 6,63%
- LONCITO, S.L.: 5,05%
- ESPAI D` INVERSIONS 2005, S.L.: 9,49%
- WAVEFORM INVESTMENTS, S.L.: 5,02%
- ODRE 2005, S.L.: 15,78%

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

- POLO Y ASOCIADOS, S.A.: 5,05%
- UPRAHER, S.L.: 5,05%
- SERANTES INVERSIONES GLOBALES, S.L.: 5,05%
- AIR FREN, S.L.: 5,37%

Los mencionados datos corresponden al Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024.

Reservas y resultados de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2024 el importe de las reservas asciende a -146.867,06 euros, siendo a 31 de diciembre de 2023 de -261.294,23 euros.

El desglose de los importes anteriores es el que sigue:

CONCEPTO	2024	2023
Reserva legal	142.772,93	9.017,54
Reservas voluntarias	(289.639,99)	(270.311,77)
TOTALES	(146.867,06)	(261.294,23)

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende a 1.025.246,37 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2023.

Acciones propias:

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 111.213,98 euros (51.493,98 euros a 31 de diciembre de 2023).

Otras aportaciones de socios:

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registra en este epígrafe 60.036 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2023).

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

11 – PASIVOS FINANCIEROS

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2024			2023		
(euros)						
A coste amortizado						
Pasivos financieros a Largo Plazo	480.729,20		480.729,20	8.433.549,01		8.433.549,01
Debitos y partidas por pagar		259.209,01	259.209,01		227.405,01	227.405,01
	480.729,20	259.209,01	739.938,21	8.433.549,01	227.405,01	8.660.954,02
Pasivos financieros a Corto Plazo	5.877.536,42		5.877.536,42	152.289,53		152.289,53
Otros pasivos financieros		195.083,00	195.083,00			
Debitos y partidas por pagar		407.296,65	407.296,65		421.237,98	421.237,98
	5.877.536,42	602.379,65	6.479.916,07	152.289,53	421.237,98	573.527,51
	6.358.265,62	861.588,66	7.219.854,28	8.585.838,54	648.642,99	9.234.481,53

La composición de los pasivos financieros (deudas con entidades de crédito) tenidos por la Sociedad en el ejercicio 2024, a fecha 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 11)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	COMISIONES	TOTAL 31.12.2024	INTERESES 31.12.2024	COMISIÓN APERTURA 31.12.2024
SANTANDER	CA/CH/ND/MA/JH	4.500.000,00	2,25%+EURIBOR a 3M	5	15/09/2022	15/09/2027	-	5.862.362,86	(97.152,61)	5.862.362,86	362.326,74	36.432,24
UNICAJA	Aportación	800.000	1,90%+EURIBOR a 3M	15	28/06/2019	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
BANKINTER	HP 38 Y 40	1.000.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	20	31/03/2023	31/03/2043	480.729,20	15.173,56	(35.371,00)	495.902,76	67.693,26	1.938,00
PICHINCHA 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	15	05/06/2019	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
PICHINCHA 786955	Carlos III	195.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	15	17/07/2019	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
PICHINCHA 01236276757	Carlos III	40.000,00	2,5% + EURIBOR a 12 M	15	15/02/2020	Cancelación anticipada	-	-	-	-	-	-
PICHINCHA 4955	San Marcelo	2.452.663,00	2,5% + EURIBOR 12M	6,5	04/05/2023	Cancelación anticipada	-	-	-	-	21.809,73	24.631,53
		7.952.663,00					480.729,20	5.877.536,42	(132.523,61)	6.358.265,62	451.829,73	63.001,77

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

La composición de los pasivos financieros tenidos por la Sociedad a cierre del ejercicio 2023 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 11)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	COMISIONES	TOTAL 31.12.2023	INTERESES 31.12.2023	COMISIONES DE APERTURA 31.12.2023
SANTANDER	CA/CH/ND/MA/JH	6.013.623,06	2% + EURIBOR 3M	5	15/09/2022	15/09/2022	5.861.333,53	152.289,53	-133.584,85	5.880.038,21	305.608,05	36.432,24
BANKINTER	HP 38 Y 40	3.101.000,00	2,5%+ EURIBOR a12M	20	31/03/2023	31/03/2023	1.329.552,48	-	-38.278,00	1.291.274,48	45.916,27	1.453,50
PICHINCHA 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5%+ EURIBOR a 12M	15	05/06/2019	05/06/2019	-	-	-	-	17.645,37	153,96
PICHINCHA 786955	Carlos III	195.000,00	2,5%+ EURIBOR a 12M	15	17/07/2019	17/07/2019	-	-	-	-	-	4,14
PICHINCHA 276757	Carlos III	40.000,00	2,5%+ EURIBOR a 12M	15	15/02/2020	15/02/2020	-	-	-	-	-	32,52
PICHINCHA 4955	San Marcelo	2.452.663,00	2,5%+ EURIBOR a 12M	6,5	04/05/2023	04/05/2023	1.242.663,00	-	-24.631,53	1.218.031,47	36.389,23	2.038,15
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,9%+ EURIBOR a 12M	15	28/06/2019	28/06/2019	-	-	-1.718,99	-1.718,99	76,91	-
		13.917.286,06					8.433.549,01	152.289,53	(196.494,38)	8.387.625,17	405.635,83	40.114,51

El 5 de junio de 2019 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe de 1.217.500 euros, con objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de los terrenos y construcciones sitas en la calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor 12M desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 97.500 euros. En mayo de 2023 este préstamo se cancela anticipadamente.

El 28 de junio de 2019 se otorga por UNICAJA BANCO S.A. préstamo hipotecario de 800.000 euros para la cancelación de préstamo hipotecario del anterior propietario de las fincas y adquisición de las viviendas sitas en Madrid, Calles Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB y López Grass 29, 5º C. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. En julio de 2023 este préstamo se cancela en todo su capital pendiente.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concede préstamo hipotecario a la Sociedad por importe de 182.500 euros para la compra y rehabilitación del edificio de la Calle Daoiz 38 en Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 17 de julio de 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor 12M desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 12.500 euros. En mayo de 2023 este préstamo se cancela anticipadamente.

El 15 de febrero de 2020 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. ha concedido a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe de 40.000 euros, cuyo objeto es financiación para el proyecto Carlos III, calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 2,5% + Euribor 12M desde el segundo año hasta el vencimiento. En mayo de 2023 este préstamo se cancela anticipadamente.

El 15 de septiembre de 2022 SANTANDER, S.A. otorgó a la sociedad 4.500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la para la refinanciación de la deuda hipotecaria de la Sociedad en relación a los inmuebles del Proyecto Callejo, Cherry, Nadine, Marcelino Álvarez y Jaime Hermida y hasta 6.500.000 euros con destino a la mejora de activos a través de labores de capex. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 2,25% + Euribor 3M, el vencimiento final se producirá el 15 de septiembre de 2027. A 31 de diciembre de 2024 el importe pendiente de amortizar son 5.862.362,86 euros.

Dicho préstamo lleva aparejado el cumplimiento de una serie de ratios. Por incumplimiento del ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD), toda la deuda se encuentra al 31 de diciembre de 2024 clasificada a corto plazo. Con fecha 8 de abril de 2025 la Sociedad ha recibido comunicación por parte de dicha entidad de la aprobación de la concesión de un waiver en relación al mencionado RCSD

El 31 de marzo de 2023 BANKINTER S.A. concedió a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 3.101.000 euros, cuyo objeto es la financiación de la reforma de los edificios sitos en calle Hermanos de Pablo números 38 y 40 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,50% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones anuales según Euribor más diferencial de 2,50%. El vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2043. A 31 de diciembre de 2024 el importe pendiente de amortizar son 495.902,76 euros.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

El 4 de mayo de 2023 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la Sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 2.452.663 euros, cuyo objeto es la financiación de la compra y rehabilitación integral del edificio sito en calle San Marcelo número 23 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,85% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones semestrales según Euribor 12M más diferencial de 2,50%. El vencimiento final se produciría el 4 de noviembre de 2039. En febrero de 2024 el préstamo se cancela anticipadamente.

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 31 de diciembre de 2024 en comparativa con el ejercicio anterior es el siguiente:

AÑO 2024		AÑO 2023	
Años	euros	Años	euros
2025	5.877.536,42	2024	364.412,07
2026	16.136,72	2025	397.180,78
2027	17.160,99	2026	399.617,84
2028	18.250,29	2027	398.072,54
Resto años	429.181,20	Resto años	7.026.555,31
TOTAL	6.358.265,62	TOTAL	8.585.838,54

Préstamos con partes vinculadas:

En fechas 26 de septiembre y 20 de diciembre del ejercicio de las presentes cuentas se han recibido préstamos por importe de 200.000 euros de la mercantil vinculada Gavari Assets Management, a un tipo de interés del 5% anual, y a corto plazo, con un plazo máximo de devolución del principal de un año. Este importe es esencialmente la composición de la partida "otras deudas a corto plazo".

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La Sociedad ha recibido en el ejercicio 2024 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	2024	2023
Fianzas y cobros anticipados	259.209,01	227.405,01
TOTAL	259.209,01	227.405,01

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2024 y en la misma fecha de 2023 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Acreedores y proveedores varios	397.352,36	237.676,10
TOTAL	397.352,36	237.676,10

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

12 – SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

Pasivos fiscales

CONCEPTO	2024	2023
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.156,48	181.230,54
IRPF	787,81	2.331,34
TOTAL	9.944,29	183.561,88

Activos fiscales

CONCEPTO	2024	2023
Otros créditos con las Administraciones Públicas	218,38	258,43
HP deudora por IVA	13.509,11	
TOTAL	13.727,49	258,43

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.

Cálculo del impuesto sobre el beneficio:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo del impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2024:

CONCEPTO	2024	2023
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	16.704,18	1.337.553,97
+/- Diferencias permanentes		
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio		122.802,22
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
Resultado fiscal (Base Imponible)	16.704,18	1.460.356,19

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio de 122.802,22 euros registrada en 2023 se debe a la diferencia entre la amortización contable de los elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a construcciones (3% anual) y la amortización fiscal máxima permitida según tablas por la normativa fiscal (2%). En el ejercicio de los presentes estados financieros se ha considerado un criterio de amortización en consonancia al permitido por la normativa fiscal, evitando con ello el surgimiento de diferencias temporarias.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal y teniendo en cuenta que de darse resultados positivos el tipo de gravamen aplicable a la Sociedad según su forma social de SOCIMI es un 0% para el caso de reparto de dividendos de los resultados positivos.

13 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (Ley 11/2009 con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012)

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 3 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Del resultado del ejercicio 2023, y por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de marzo de 2024, se ha procedido a la distribución de un dividendo por importe bruto de 1.203.798,58 euros.

- 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

PROYECTO	POBLACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	TIPO DE ACTIVO	USO
Dolores Cerezo	Málaga	31/07/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Nadine	Málaga	30/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Jaime Hermida	Madrid	23/12/2020	Inv. inmobiliaria	Residencial

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Pinos Alta	Madrid	06/09/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Hermanos de Pablo	Madrid	08/11/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Molino Viento	Madrid	09/05/2022	Inv. inmobiliaria	Residencial
San Marcelo	Madrid	01/06/2022	Inm. en curso	Industrial

La composición por inmuebles de los proyectos arriba referenciados es la siguiente:

- Proyecto Dolores Cerezo: C/ Dolores Cerezo números 2 y 4.
 - Proyecto Nadine: C/ Carceleras números 3, 5 y 7, C/ Caña 3 y 7 y C/ Leandro Martínez número 37.
 - Proyecto Callejo: C/ Callejo número 2
 - Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13
 - Proyecto Jaime Hermida: C/ Jaime Hermida número 16
 - Proyecto Pinos Alta: C/ Pinos Alta 42
 - Proyecto Hermanos de Pablo: C/ Hermanos de Pablo números 38 y 40
 - Proyecto Molino Viento: C/ Molino Viento número 29
 - Proyecto San Marcelo: C/ San Marcelo número 23
- Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

14 – INGRESOS Y GASTOS

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

CONCEPTO	2024	2023
Arrendamiento de viviendas	1.676.498,60	1.025.237,11
TOTAL	1.676.498,60	1.025.237,11

Se aprecia un incremento de esta partida gracias al aumento de activos generadores de ingresos que han entrado en el presente ejercicio en explotación (Pinos Alta a mediados de enero, Hermanos de Pablo a lo largo de los cinco primeros meses del ejercicio y Molino Viento en marzo), y a la mejora de los ya existentes tras la rehabilitación y reposicionamiento de los mismos.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Con la finalización de las obras y la puesta en arrendamiento de los inmuebles de diversos activos, se cumple una fase de reforma y reposicionamiento de todos los activos de la compañía que permitirá alcanzar un nivel de rentas en 2025 próximo a los 2,3 millones de euros y un NOI próximo a los 2,1 millones de euros. Esto supondrá un salto cualitativo en la puesta en rentabilidad de la SOCIMI, duplicando los ingresos por rentas alcanzados en 2023.

Adicionalmente hay que tomar en consideración la paralización del proyecto de San Marcelo que se prolongó durante un periodo total de ocho meses, lo que ha supuesto un impacto económico significativo en los resultados del ejercicio.

Gastos de personal:

CONCEPTO	2024	2023
Sueldos y salarios	76.288,33	31.322,26
Seguridad Social	22.873,18	9.664,38
TOTAL	99.161,51	40.986,64

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Arrendamientos y cánones	924,58	-
Reparaciones y conservación	33.179,34	36.998,95
Servicios de profesionales independientes	663.870,98	605.023,42
Transportes	1.046,76	812,53
Primas de seguros	62.203,39	66.235,56
Servicios bancarios	3.629,59	5.593,54
Suministros	26.607,68	48.278,64
Otros servicios	14.706,93	28.531,83
TOTAL	806.169,25	791.474,47

Amortizaciones:

CONCEPTO	2024	2023
Amortización de inmovilizado intangible	191,16	-
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	329.076,10	380.693,62
TOTAL	329.267,26	380.693,62

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Corrección valorativa por deterioro:

Euros	2024	2023
SALDO INICIAL	113.369,85	107.689,85
(+) Dotaciones netas	-	5.680,00
(-) Provisiones aplicadas a su finalidad	-	-
TOTAL	113.369,85	113.369,85

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Intereses de deudas ENT. Crédito	451.829,73	405.635,83
Otros gastos financieros	63.001,77	56.766,81
TOTAL	514.831,50	462.402,64

Los gastos financieros se corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito, el prorrateo de sus comisiones de apertura y los gastos por cancelaciones anticipadas.

15 – PERIODIFICACIONESPeriodificaciones en el activo:

Esta partida se compone de gastos anticipados que incluyen cuotas de seguros u otras provisiones de gastos realizados para la prestación de servicios futuros, siendo su desglose el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Periodificaciones a corto plazo	221.495,48	290.840,68
TOTAL	221.495,48	290.840,68

16 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADASSaldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del ejercicio 2024 con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT, S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, siendo el importe por honorarios del contrato de gestión de 434.349,72 euros (350.239,95 euros a 31 de diciembre de 2023). A 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente asciende a 31.924,46 euros (911,97 euros a 31 de diciembre de 2023).

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2024 no existen miembros de alta dirección, al igual que a 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, al igual que a cierre de 2023, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 existen anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

17 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Riesgo de crédito:

Por la actividad de la Sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Este riesgo y su minoración son uno de los principales objetivos de la Sociedad. Para ello se desarrollan diversas medidas como negociaciones con inquilinos, plena disponibilidad de comunicación con los mismos para abordar cualquier problemática respecto a los pagos de alquiler o reuniones periódicas del Consejo de Administración para abordar esta problemática de forma rápida y poder ofrecer las mejores soluciones a la misma.

Además de las acciones del párrafo anterior encaminadas a atenuar el de crédito, la Sociedad ha desarrollado medidas de cobertura un porcentaje importante de las rentas tales como la obtención de subvenciones de organismos oficiales a determinados inquilinos que aseguran la recepción de la parte de rentas subvencionadas o el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con por la compañía aseguradora “Aseguradores agrupados S.A.”, perteneciente al grupo Divina Pastora (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros) y con Grupo Mutua de Propietarios.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Inversiones financieras a largo plazo	87.568,64	72.058,66
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	365.844,37	110.393,45
Inversiones financieras a corto plazo	11.653,99	5.310.911,09
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	195.813,99	993.920,47
TOTAL	660.880,99	6.487.283,67

Para aquellos créditos comerciales de los que la Sociedad es acreedora y ha iniciado procedimiento judicial se ha procedido a la correspondiente dotación de deterioro.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Riesgo de mercado:

Otro posible riesgo al que está expuesta la Sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la Sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

Riesgo de liquidez:

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad se encuentra en incumplimiento del “ratio de cobertura del servicio de la deuda” (RCSD) respecto al préstamo con el Banco Santander. Con fecha 8 de abril de 2025 la Sociedad ha recibido comunicación por parte de dicha entidad de la aprobación de la concesión de un waiver en relación al mencionado RCSD.

18 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La Sociedad tiene a cierre del ejercicio 2024 dos empleados, conforme a la siguiente estructura:

	Hombres	Mujeres
Sin discapacidad	1	1
Con discapacidad		

Al cierre del ejercicio anterior la sociedad contaba con tres empleados no discapacitados, dos hombres y una mujer.

El Consejo de Administración lo forman 6 miembros:

- Juan Merino de Cabo (Presidente)
- José Manuel de Cabo Marías (Vocal)
- Francisco Borja Cavero de Carondelet y Aguirre (Vocal)
- Alfonso Polo Soriano (Vocal)
- Álvaro Marco Asencio (Secretario no consejero)
- Andrés Álvarez-Sala Turiel (Vicesecretario no consejero)

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

Honorarios de auditoría:

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 19.940 euros, y de 18.850 euros en el ejercicio 2023.

Periodo medio de pago a proveedores:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre así como por la Disposición octava de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8,65	122
Ratio de operaciones pagadas	8,55	9,09
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,82	4,01
	Importe	Importe
Total pagos realizados	3.478.134,58	8.851.304,52
Total pagos pendientes	15.583,83	12.921,03
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido por la normativa de morosidad	3.478.134,58	8.851.304,52
Ratio sobre el nivel de total monetario de pagos a proveedores	100%	100%
Número total de facturas pagadas en el periodo	1.449,00	3.305,00
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.449,00	3.305,00
Ratio sobre el nivel de total monetario de pagos a proveedores	100%	100%

19 – CONTINGENCIAS

Ante la reclamación de un proveedor de la compañía (una de las constructoras encargadas de los trabajos de edificación) en el ejercicio de los presentes Estados Financieros en relación al contrato de construcción de las obras de la calle San Marcelo 23, se ha estimado que la máxima compensación que la Sociedad tendría que pagar serían 434.778,14 euros.

La Sociedad está siendo asesorada en este proceso por sus consultores externos, los cuales han calificado la probabilidad de éxito de la reclamación como posible, pero no probable, por lo que no se ha registrado pasivo alguno por este concepto.

Aún no hay fecha establecida para el juicio por lo que no es posible saber la fecha de los posibles pagos.

20 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la Sociedad:

- Los días 7 y 9 de enero se ha formalizado un préstamo con GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L. por un importe de 80.000 euros, así como la apertura de una cuenta de crédito con BANKINTER, S.A. por un importe de 500.000 euros.
- Adicionalmente, se ha concedido un préstamo hipotecario por parte de la entidad BBVA por importe de 1.300.000 euros.
- Con fecha 8 de abril de 2025 se ha recibido comunicación del Banco Santander de la aprobación de la concesión de un waiver en relación al ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD), como respuesta a su incumplimiento.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2024

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2024**

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjunto del ejercicio de 2024 en su reunión de 29 de abril de 2025, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:


DCDA234F7CAB445...

D. Juan Merino de Cabo

Presidente

Signed by:


C6E266105BD24D7...

D. José de Cabo Marías

Consejero

Firmado por:


8A2D165002D64E3...

D. Francisco Borja Caverero de Carondelet Aguirre

Consejero

DocuSigned by:


D5C282EC2053448...

D. Alfonso Polo Soriano

Consejero

Informe de Gestión 2024





Informe Gestión 2024

Nota del Presidente

Madrid, 23 de abril de 2025

Queridos accionistas.

El ejercicio 2024 ha sido un año clave en la consolidación de nuestra estrategia de reposicionamiento y optimización de activos con la entrada en explotación de tres nuevos edificios.

Hemos estado trabajando activamente para mejorar el rendimiento de la cartera y su enfoque de sostenibilidad habiendo acometido intervenciones en la mayoría de los edificios para la mejora sus calificaciones energéticas, todo ello con el objetivo de comienzos de año de lograr una estabilización plena en el primer trimestre.

Desafortunadamente, este proceso se ha visto ralentizado por causas ajenas a Gavari, en Hermanos de Pablo – retrasos en la conexión del suministro eléctrico por parte de la compañía distribuidora – y Molino Viento, incluyendo la paralización de una de las obras que estábamos llevando a cabo en la calle San Marcelo 23 de Madrid, situación que se ha visto resuelta favorablemente en octubre, pero que ha tenido un impacto muy significativo en cuenta de resultados en un año donde teníamos expectativas muy elevadas.

En este sentido, podemos afirmar que a partir del segundo trimestre de 2025 la cartera estará plenamente consolidada y en explotación, tras la finalización de todas las

Intervenciones pendientes y la firma de nuevos acuerdos con inquilinos y operadores.



c/ Molino de Viento 29 (20 unidades)

Estrategia de explotación de activos

En cuanto al modelo de explotación de los inmuebles, hemos continuado adaptándonos a las tendencias del mercado y a las características de cada activo para maximizar la rentabilidad. En este sentido, hemos consolidado el modelo de media estancia en los activos situados en ubicaciones más céntricas, como Molino de Viento y Pinos Alta, contando con la colaboración de dos operadores especializados con amplia experiencia en la gestión de este tipo de producto. Por otro lado, en el resto de la cartera mantenemos un enfoque en la larga estancia. No obstante, debido al auge y atractivo de la media estancia en el mercado, hemos realizado un análisis exhaustivo sobre la implementación de esta tipología en los activos gestionados por LAU habiendo concluido que probablemente tras el vencimiento de los contratos de las viviendas en Madrid incorporemos de forma híbrida y a través de operadores de máxima solvencia este modelo de negocio, combinando la media estancia con el alquiler de larga que hemos venido llevando a cabo tradicionalmente en la cartera.



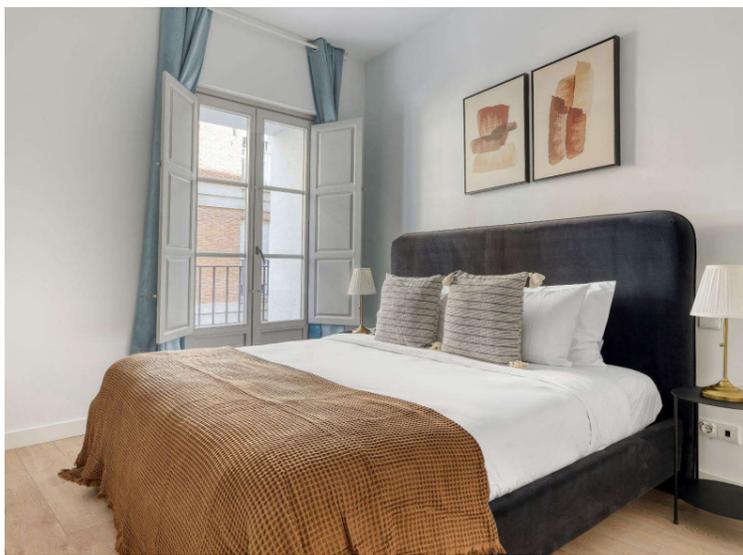
C/ San Marcelo 23 (26 unidades)



Informe Gestión 2024

Fruto de dicho análisis hemos recibido ofertas por parte de operadores de primer nivel confirmando el potencial *upside* que poseen estos activos en *pricing*.

En términos operativos, la cartera presenta una ocupación plena - excluyendo las viviendas en reposicionamiento -. Con el objetivo de minimizar riesgos y proteger la estabilidad financiera de la compañía, hemos reforzado los criterios de selección de inquilinos, implementando un proceso de *scoring* más exigente. Como resultado, hemos consolidado un perfil de inquilino solvente, con una tasa de esfuerzo contenida y una menor probabilidad de impago. Al cierre del ejercicio, la tasa de impagos se sitúa por debajo del 3% (disminución de 2pp en términos *like for like* respecto al ejercicio pasado) - incluyendo las rentas pendientes de pago por parte de la Administración, nos encontramos en niveles del 1%.



Interior vivienda c/ Molino de Viento 29



Interior vivienda c/ Pinos Alta 42

Resultados financieros y optimización de la estructura

Desde el punto de vista financiero, durante el año se ha visto incrementada la facturación debido a la entrada gradual de los activos en reposicionamiento, así como, en menor medida, la culminación del proceso de desinversión de activos no estratégicos - venta vivienda proyecto Aportación.

Por la parte de ingresos operativos, la puesta en marcha de Pinos Alta, Hermanos de Pablo y Molino de Viento, junto con el aumento de los proyectos ya en funcionamiento (+15%), ha generado un incremento del +64% en nuestra facturación respecto al año pasado. Al mismo tiempo, hemos optimizado los gastos operativos mediante la implementación de diversas medidas, como la firma de un nuevo contrato de Property Management en Madrid, la no contratación de seguros de rentas al fortalecer el proceso de selección de inquilinos, la unificación de la póliza de seguros de daños, y la optimización de recursos. Para 2025, se producirá una reducción del 50% en el coste asociado a suministros e IBI gracias a la instalación de paneles fotovoltaicos en cuatro de nuestros activos.

Por otra parte, los costes financieros se han visto incrementados notablemente en 2024 a causa del incremento de tipos, habiendo procedido a amortizar deuda por importe de 2,1M EUR durante el primer semestre con Bankinter y Pichincha para mitigar el impacto. Hemos optimizado nuestra estructura de financiación, cerrando el año con un Loan to Value (LTV) del 13%, permitiendo poder operar con un nivel de apalancamiento conservador.



Valoración activos

En el marco de valoración de la cartera, dos firmas de reconocido prestigio, CBRE y Savills, han llevado a cabo la valoración de los activos, situando el valor global de la cartera (GAV) en un rango de entre 52M EUR (CBRE) y 55M EUR (Savills), equivalente a +11% vs. 2023 valoración CBRE.

Los grandes catalizadores han sido San Marcelo, por el avance de su intervención y Pinos Alta, ya que debido a una modificación normativa realizada por el Ayuntamiento de Madrid a finales de 2024 se aprueba la transferencia de edificabilidad, siendo posible traspasar la edificabilidad remanente del proyecto Pinos Alta 42 (288 m²) a otros edificios que cumplan con ciertos requisitos urbanísticos. Esto permite monetizar este valore residual del edificio estando las valoraciones realizadas por los expertos independientes entre los 730k – 860k €.

Paralización proyecto San Marcelo

La paralización del proyecto de San Marcelo se prolongó durante un periodo total de 8 meses, lo que ha supuesto un impacto económico significativo en los resultados del ejercicio. Los costes directos asociados a la paralización ascienden a la cantidad cercana a los 300k €, junto con un lucro cesante estimado otros 300k € (renta 26 viviendas más 13 plazas de parking), más un incremento en el coste de construcción de 363.000 EUR como consecuencia de la necesidad de contratar a una nueva constructora para la finalización de los trabajos (incremento motivado tanto por la corrección de defectos de ejecución, incremento en los precios de construcción y mano de obra, etc). Todo lo mencionado anteriormente supone un impacto en la caja de la compañía cercano a 1 M €.

Creación de valor para los accionistas

La acción ha mantenido una evolución positiva a lo largo del año, cerrando en 33,6 EUR/acción, lo que representa una revalorización del +22% en comparación con el ejercicio anterior.

No obstante, seguimos considerando que la cotización en el mercado no refleja plenamente el valor real de la compañía, por lo que recomendamos tomar como referencia la valoración anual de activos realizada por CBRE, que sitúa el NAV/acción en 36,1 €, con un crecimiento del +3% respecto a 2023.

Compromiso con la sostenibilidad

Nuestro compromiso con la sostenibilidad sigue siendo una prioridad estratégica. Durante este año, hemos consolidado la calificación verde tipo “C” en nuestros activos, con la expectativa de alcanzar la categoría “B” en el corto plazo. Hemos llevado a cabo la instalación de paneles fotovoltaicos en los proyectos Jaime Hermida, Hermanos de Pablo, Callejo y Marcelino Álvarez, junto con la adecuación de viviendas y espacios comunes, con el fin de aportar al mercado un producto sostenible y de calidad.

Acciones propias y estructura organizativa

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 146.428,8 euros (51.493,98 euros a 31 de diciembre de 2023).



La estructura organizativa de la Compañía se ha mantenido sin cambios a lo largo de todo el año, manteniendo la misma estructura que la reflejada en el ejercicio 2023.

Evolución capital social

El capital social se encuentra compuesto en ese momento por 1.268.977 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 16.737.806,63 euros, cifra que se mantiene a la fecha del cierre del ejercicio por no haberse llevado a cabo operaciones que la afecten a lo largo del 2024.

Principales riesgos e incertidumbres

Riesgo de crédito: Principalmente asociado a saldos a cobrar por arrendamientos. La Sociedad lo gestiona mediante comunicación activa con inquilinos, reuniones periódicas del Consejo y medidas de cobertura como subvenciones y seguros de renta con entidades del grupo Divina Pastora y Grupo Mutua de Propietarios.

Riesgo de mercado: Derivado de posibles variaciones en los flujos de efectivo o valor razonable por cambios en precios de mercado, especialmente por intereses variables en préstamos a largo plazo. No se han contratado permutas de interés.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

La Compañía no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Periodo pago medio a proveedores (PMP)

En 2024 el periodo medio de pago a proveedores fue de 8,65 días, una mejora significativa frente a los 122 días de 2023. El ratio de operaciones pagadas fue de 8,55 en 2024 frente a 9,09 en 2023, mientras que el ratio de operaciones pendientes de pago aumentó a 30,82 días. Los pagos realizados fueron de 3.478.134,58 EUR, con pagos pendientes por 15.583,83 EUR. La totalidad de los pagos se efectuó dentro del plazo legal de morosidad, representando el 100% del volumen monetario y del número total de facturas pagadas (1.449).

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la Sociedad:

Los días 7 y 9 de enero se ha formalizado un préstamo con GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L. por un importe de 80.000 euros, así como la apertura de una cuenta de crédito con BANKINTER, S.A. por un importe de 500.000 euros.

Adicionalmente, se ha concedido un préstamo hipotecario por parte de la entidad BBVA por importe de 1.300.000 euros.



Perspectivas para 2025

Para el ejercicio 2025, se anticipa un salto cualitativo en la rentabilidad de la compañía, fruto de la finalización del proceso de reforma y reposicionamiento de la cartera. A lo largo de este año, la compañía habrá completado el reposicionamiento de todos los activos, con un total de 214 unidades bajo gestión.

En este sentido, es importante volver a destacar que la paralización del proyecto de San Marcelo finalizó en septiembre de 2024, lo que nos ha permitido retomar las obras de inmediato. Con la finalización de las obras y la puesta en explotación de los inmuebles, se consolidará una fase de reforma integral que permitirá alcanzar unos ingresos por rentas en 2025 próximos a los 2,3 millones de euros, duplicando los niveles obtenidos en 2023.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2025 (e)
Importe neto de la cifra de negocios	2.273,4
Reparaciones y conservación	-22,1
Primas de seguros (rentas y daños)	-40,3
Suministros	-16,6
Otros servicios (limpieza, basuras,...)	-30,9
Operación y comercialización de los activos	-22,3
IBI	-44,0
Resultado de explotación	2.097,2

Entre los principales hitos considerados en la proyección destacan:

- Entrada en operación del último proyecto en rehabilitación (San Marcelo): prevista para mayo de 2025, con un modelo de explotación en media estancia y una renta neta mensual media estimada en 1.350 euros por unidad, con potencial de mejora a través de una gestión in-house.
- Ramp-up sobre la renta para septiembre de 2025 del 5% en el proyecto Molino de Viento, específicamente en las unidades gestionadas bajo el modelo de renta fija (16). Paralelamente, se contempla la entrada en operación de la oficina (bajo A) para antes de final de 2024, de la cual se estima obtener una renta mensual de 2.000 euros/mes.
- Potenciales mejoras en ingresos: se prevé un incremento adicional en rentas en determinados activos tras evaluar el cambio de modelo de explotación hacia media estancia.

Adicionalmente, en lo relativo al tercer punto, llevando a cabo la migración del total de los contratos de LAU a media estancia, estimamos un incremento anualizado de los ingresos cerca de 225.000 euros (no incluido en la proyección).

Para finalizar, una vez más aprovecho para enviarte un abrazo muy fuerte y agradecerte la confianza depositada en el proyecto y el equipo especialmente.

Muchas gracias



Informe Gestión 2024

Principales magnitudes (EoP)

214 Unidades

Bajo gestión
211 viviendas + 3 locales

> 15.500 m²

Bajo gestión

3%

Impago mensual de rentas

98%

Tasa ocupación

6,3%

Yield bruta

13%

Deuda / Valor Activos Bruto

€52,1M

GAV (Valor Activos Bruto)

€45,8M

NAV (Valor Activos Neto)

+11%

Total
Revalorización activos vs. 2023 (%)

NAV / Acción & LTV

NAV Acción

36,09 €

+1,80x (desde 2018)

+3% (desde 2023)

LTV (Loan to Value)

13%

(-5pp YoY)



Rentabilidad operativa activos (YoC - Yield on Cost)

Rentabilidad bruta operativa

6,3%

(-0,5pp YoY)

Con la entrada en explotación del proyecto San Marcelo la Yield on Cost se encontrará en niveles del 6,5%.

El ajuste de la rentabilidad se debe a un cambio en el enfoque en la estrategia de inversión, centrando actualmente el foco en la generación de valor frente a la anterior estrategia de generación de rentabilidad.



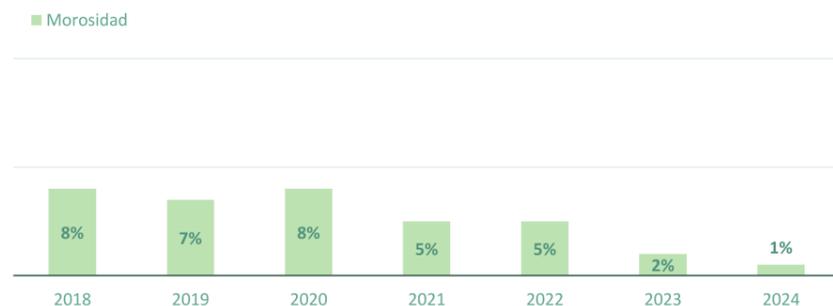
Morosidad

Morosidad

1%

(-1% YoY)

Morosidad incluyendo las rentas pendientes de cobro por parte de la Administración en relación a los casos de proyectos judicializados paralizados por "normativa COVID".



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)

Tasa ocupación

98%

(+1% YoY)

La tasa real de ocupación es del 100% dado que las unidades no alquiladas estaban en fase de reposicionamiento o en alquiler iniciado en un plazo inferior a 2 semanas.



Ingresos & NOI

Ingresos operativos

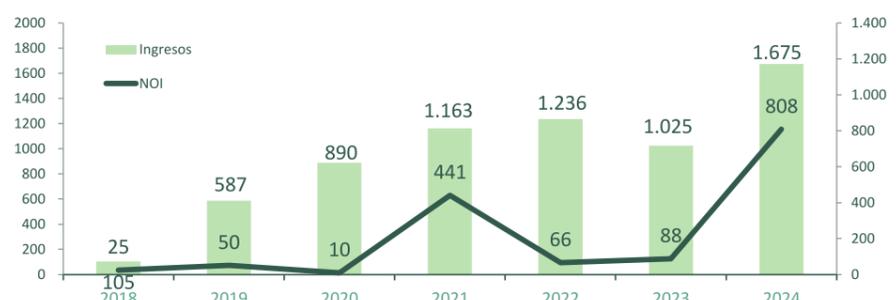
+64%

YoY

NOI

+818%

YoY



Potencial incremento tanto en ingresos como NOI con la entrada en operación del proyecto San Marcelo y la implantación en algunas viviendas del cambio de tipología de explotación de LAU a media estancia.