

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.
Memoria Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de Octubre de 2021



1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U. (en adelante "La Sociedad") fue constituida por periodo indefinido como sociedad limitada en España el 13 de Julio de 2020.

La Sociedad tiene por actividad a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs') o en el de otras entidades no residentes en territorio nacional cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que la Sociedad, y estén sometidas a un régimen similar en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria en la distribución de beneficios. (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. La Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la ley 11/2009 de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o la norma que la sustituya.

Su domicilio social está en Calle Prim 19, Madrid.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Sociedad, no ostenta participaciones directas en otras entidades que le obliguen a presentar cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidados, según la redacción del art. 42 del Código de Comercio.

El entorno en el que opera la Sociedad es el mercado español y europeo y por tanto su moneda de referencia es el Euro.

El socio único de la Sociedad es la sociedad Luxemburguesa RAV CLAUDIO COELLO SARL, con N.I.F. N0184640A



2. BASES DE PRESENTACION Y CRITERIOS CONTABLES DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020-2021 adjuntas han sido formuladas por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de Octubre de 2021 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, modificado por RD 602/2016, en su especialidad para Pymes y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes
- La probabilidad de ocurrencia y el importe del deterioro de algunas cuentas a cobrar, en función de su probabilidad de recobro.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.



Comparación de la información:

Se incluyen a efectos comparativos las cifras del ejercicio 2020-2021.

Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

Cambios en criterios contables.

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021 por cambios de criterios contables.

Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

Principios contables

Para la elaboración de las Cuentas Anuales, se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptados descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo en dichas Cuentas, se haya dejado de aplicar en su elaboración



3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020-2021 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	<u>(959.286,90)</u>
A resultados negativos a compensar en ejercicios posteriores	<u>(959.286,90)</u>

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios y normas de contabilidad establecidos en la legislación mercantil. Los criterios de valoración de las partidas más importantes son los siguientes:

a) Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en las inmovilizaciones materiales se encuentran valorados a su precio de adquisición que incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien deducidos cualquier descuento o rebaja en el precio. En los inmovilizados cuyo periodo de puesta en condiciones de funcionamiento ha sido superior a 1 año se han activado los gastos financieros devengados en dicho periodo y correspondientes a financiación ajena, específica o genérica.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material han sido incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que han supuesto un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes y de su valor residual, la cual es como sigue y basada en tablas aprobadas.

	%
Construcciones	2

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones de valor en ningún elemento de Inmovilizado Material.



Se han amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

Al cierre del ejercicio se ha evaluado si existen indicios de que algún inmovilizado material pueda estar deteriorado, estimando los importes recuperables y efectuando las correcciones valorativas correspondientes si así fuera necesario.

d) Arrendamientos

Los acuerdos de arrendamiento de un activo con opción de compra en los que no existe duda razonable de que se va a ejercitar la opción se califican como arrendamiento financiero. En este caso el activo adquirido se registra como un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un inmovilizado material o intangible. Como contrapartida se registra un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el valor de la opción de compra. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés del contrato.

Los acuerdos de arrendamiento en los que se acuerda el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas, sin que se trate de un arrendamiento financiero, se calificará como arrendamiento operativo.

Los gastos derivados de este acuerdo de arrendamiento operativo serán considerados como gastos del ejercicio en que se devenguen.

e) Instrumentos financieros

Los criterios que sigue la Sociedad en la calificación y valoración de los diferentes activos financieros de que dispone la sociedad son los siguientes:

Créditos comerciales: Se clasifican en la categoría de Préstamos y partidas a cobrar ya que se trata de activos financieros generados en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. Se valoran por su valor nominal los créditos cuyo vencimiento sea en el corto plazo ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones de valor sobre los créditos sobre los que existe evidencia de su deterioro como resultado de eventos ocurridos después de su valoración inicial y que ocasionan una reducción o retraso de los flujos de efectivo estimados futuros.

Imposiciones a plazo fijo superior a 3 meses: Se clasifican en la categoría de Préstamos y partidas a cobrar ya que se trata de activos financieros que no siendo instrumento de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, sus cobros son de cuantía determinable y no se



negocian en un mercado activo. Se valoran inicialmente por su valor razonable más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente se valoran por su coste amortizado y los intereses devengados en el ejercicio se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio en sociedades cotizadas: Se clasifican en la categoría de Activos financieros mantenidos para negociar o en la cartera de Activos financieros disponibles para la venta en función de si se han adquirido con la intención de venderlos u obtener ganancias en el corto plazo o si por el contrario es intención de la sociedad mantenerlos a largo plazo.

Los activos financieros calificados como mantenidos para negociar se valoran por el valor razonable de la contraprestación efectuada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Los activos financieros calificados como disponibles para la venta se valoran por el valor razonable de la contraprestación efectuada más los costes de transacción directamente atribuibles. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones de valor sobre los activos financieros clasificados como disponibles para la venta sobre los que existe evidencia de su deterioro como resultado de eventos ocurridos después de su valoración inicial y que ocasionan la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo. Se presume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio y de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer la pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro del valor del activo, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Participaciones en partes vinculadas: Se clasifican en la categoría de Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas ya que se trata de participaciones en:

- Empresas del grupo: empresas que están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

ó

- Empresas asociadas: empresas que no constituyen empresas del grupo en las que una de ellas (o las de su grupo) participa en la otra y tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.

ó

- Empresas multigrupo: empresas que están gestionadas conjuntamente por la empresa o empresas del grupo y uno o varios terceros ajenos al grupo de empresas.

Estas participaciones se han valorado a coste, que equivale al valor razonable más los costes de la transacción.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones de valor necesarias siempre que exista



evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Para la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración. Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se darán de baja una vez que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición de los activos financieros se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios que sigue la Sociedad en la calificación y valoración de los diferentes pasivos financieros de que dispone la sociedad son los siguientes:

Deudas por operaciones comerciales y deudas con entidades de crédito: Se clasifican en la categoría de Débitos y partidas a pagar. Las deudas por operaciones comerciales de vencimiento inferior a un año se valoran a su valor nominal. Las deudas con entidades de crédito se valoran inicialmente por su valor razonable menos los gastos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente estas deudas se valoran por su coste amortizado.

e) Moneda Extranjera

En su valoración inicial se utiliza un tipo de cambio medio mensual en la valoración de las transacciones que tengan lugar en ese intervalo de tiempo, salvo que dicho tipo haya sufrido variaciones significativas durante el periodo de tiempo considerado.

Al cierre del ejercicio las partidas monetarias de que dispone la sociedad en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio de cierre. Las diferencias negativas o positivas a fecha de cierre, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que surjan.

f) Impuesto sobre beneficios

Se calcula en base al resultado empresarial y de acuerdo a las normas fiscales.

Con carácter general, se reconoce un pasivo o un activo por impuesto diferido por la existencia de diferencias temporales entre la base imponible y el resultado contable antes de impuestos, cuyo origen se encuentra en los diferentes criterios temporales de imputación empleados para determinar ambas magnitudes.

El criterio seguido en el reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos es el de contabilizarlos en todo caso, incluso aquellos cuya reversión no está prevista de inmediato. El



importe contabilizado por este concepto se ajusta para reflejar eventuales cambios en el tipo del Impuesto sobre Sociedades. Respecto a los impuestos anticipados el criterio seguido es de reconocerlos en el activo en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada, o si cuando no estando asegurada esta realización existen impuestos diferidos de igual o superior importe cuyo plazo de reversión es igual al de los impuestos anticipados. Igual ocurre respecto a los créditos derivados de la compensación de bases imponibles negativas, en los que siguiendo el mismo criterio de prudencia, sólo serán objeto de contabilización cuando las bases negativas que los originaron sean consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la empresa y que, en el momento de contabilizarse se considere razonablemente que dichas causas han desaparecido y existe la evidencia clara de que se van a obtener beneficios fiscales que permitan su compensación en un plazo no superior al previsto en la legislación fiscal para la compensación de bases imponibles negativas que actualmente es indefinida.

h) Ingresos

Los ingresos por ventas o prestaciones de servicio se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir derivada de los mismos deducidos el importe de cualquier descuento o rebaja en el precio, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los ingresos por ventas se contabilizan cuando, entre otros requisitos, se transfieren la totalidad de los riesgos y beneficios significativos inherente a la propiedad de los bienes.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocerán cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio a la fecha de cierre. Esto se produce, cuando los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, es probable que la empresa reciba los beneficios de la transacción, el grado de realización y los costes ya incurridos puedan ser valorados con fiabilidad.

Cuando el resultado de una transacción no pueda ser estimado de forma fiable, se reconocen los ingresos, sólo en la cuantía de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

i) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen y valoran en función de los riesgos de ocurrencia, si la estimación de su cuantía es altamente fiable y su ocurrencia obligará a desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, teniendo en cuenta para estimar la cuantía el riesgo exteriorizado.

j) Subvenciones otorgados por terceros distintos de socios o propietarios

Las subvenciones de capital no reintegrables se han contabilizado como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. A estos efectos se han considerado subvenciones no reintegrables aquellas que existe un acuerdo individualizado de concesión, se han cumplido las condiciones necesarias para su concesión y no existan dudas razonables sobre la recepción de la subvención.



k) Criterios empleados en transacciones entre empresas del grupo

Los elementos objeto de transacción entre empresas vinculadas han sido registrados inicialmente por su valor razonable.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El resumen de los movimientos registrados durante el ejercicio 2020-2021 en el epígrafe de inmovilizaciones materiales es el siguiente (en Euros):

Concepto	Saldo 31/10/20	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo 31/10/21
Terrenos y construcciones	0,00	21.133.120,25			21.133.120,25
Inmovilizado en curso	0,00				0,00
Total Coste	0,00	21.133.120,25	0,00	0,00	21.133.120,25
Total amortización acumulada	0,00	(117.241,82)	0,00	0,00	(117.241,82)
Total Inversiones inmobiliarias	0,00	21.015.878,43	0,00	0,00	21.015.878,43

En el ejercicio 2020-2021, el 12 de Noviembre de 2020 se compra un inmueble en Madrid.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No existen gastos financieros capitalizados en el ejercicio.

No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

No existen elementos de inmovilizado material no afectos a la explotación.

No se han recibido subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado material.

Al 31 de Octubre de 2021, el epígrafe inmovilizado material del balance de situación adjunto no incluía bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Al cierre del ejercicio se ha evaluado si existen indicios de que algún inmovilizado material pueda estar deteriorado, estimando los importes recuperables y efectuando las correcciones valorativas correspondientes si así fuera necesario.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa

anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros.

La Sociedad actualmente no cuenta contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Arrendamientos operativos.

- Cuotas de arrendamiento reconocidas como gastos del ejercicio.

No existen contratos de arrendamiento operativo con proveedores firmados.



El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena.

La Sociedad no ha realizado cesiones de activos financieros.

Activos cedidos y aceptados en garantía. La Sociedad no tiene activos de este tipo.

Cientes por prestación de servicios

Los saldos de clientes tienen un vencimiento inferior al año.



Pasivos financieros:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				Total 2021	
		Dedudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otras deudas	Dedudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados Otros		
		Ej 21	Ej 20	Ej 21	Ej 20	Ej 21	Ej 20	Ej 21	Ej 20
1. Débitos y partidas a pagar	Otras deudas								0
	Proveedores, acreedores y otras cuentas a pagar			42.922					215.802
	Deudas con partes vinculadas			14.399.801					14.399.801
2. Pasivos a valor razonable con cambios en PYG								172.880	
- Mantendidos para negociar									
- Otros									
3. Derivados de cobertura									
Total		0	0	14.442.723	0	0	0	172.880	14.615.603

A

Otras deudas a largo plazo

Existe un préstamo con entidades vinculadas por 14.442.772,60 euros dispuesto el 9 de Noviembre de 2020 por 12.449.800,80 euros, el 7 de abril de 2021 por 970.000 euros adicionales y por último el 26 de julio de 2021 por 980.000 euros. El vencimiento es 9 de noviembre de 2025 y el principal de la línea de crédito es de 18.384.615 euros.

8. PATRIMONIO NETO

El detalle del movimiento en el ejercicio 2020-2021 de este epígrafe es el siguiente:

Concept	31.10.2020	Altas	Ajustes	Dividendos	Transferencias	31.10.2021
100 Capital	3.000,00					3.000,00
112 Reserva legal	0,00					0,00
112 Prima de emisión	0,00					0,00
121 Resultados negativos ejerc. Anteriores	0,00				0,00	0,00
118 Aportaciones de socios	0,00	7.879.120,00				7.879.120,00
129 Resultado	0,00	(959.286,90)			0,00	(959.286,90)
TOTAL	0,00	6.919.833,10	0,00	0,00	0,00	6.922.833,10

Capital Social:

El capital social son 3.000 euros por constitución.

Otras aportaciones de socios

El 9 de noviembre de 2020 se realizaron otras aportaciones de socios por la cantidad de 7.879.120 euros.

Reserva Legal

La cifra de Reserva Legal, debe dotarse a razón del 10% anual del resultado positivo de cada ejercicio hasta que alcance el mínimo de cobertura legal del importe del capital social, establecido por la Ley de Sociedades Limitadas en el 20% del capital social. La reserva deberá ser convenientemente dotada en ejercicios subsiguientes.

9. MONEDA EXTRANJERA

No existen elementos de activo y pasivo denominados en moneda extranjera

No existen transacciones, servicios y gastos y prestados y recibidos denominados en moneda extranjera.

10. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Existen bases imponibles negativas pendientes de compensar a 1 de Noviembre 2020 por 0 euros.

Explicación de la diferencia que existe entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Patrimonio neto		
	Importe del ejercicio 2021			Importe del ejercicio 2021		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-959.286,90			
Impuesto sobre sociedades			0,00			0,00
Diferencias permanentes			0,00			0,00
Diferencias temporarias:			0,00			0,00
_ con origen en el ejercicio			0,00			0,00
_ con origen en ejercicios anteriores			0,00			0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)			-959.286,90			

La Sociedad es una entidad que tributa al 25% por Impuesto sobre Sociedades.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene pendientes de inspección todos los impuestos a que está sometida para los ejercicios no prescritos.

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS Y CONTRATOS CON EL SOCIO UNICO

Existe un préstamo con entidades vinculadas por 14.442.772,60 euros dispuesto el 9 de Noviembre de 2020 por 12.449.800,80 euros, el 7 de abril de 2021 por 970.000 euros adicionales y por último el 26 de julio de 2021 por 980.000 euros. El vencimiento es 9 de noviembre de 2025 y el principal de la línea de crédito es de 18.384.615 euros.

12. INGRESOS Y GASTOS

La Sociedad es de reciente creación y realiza actividad de alquiler de inmuebles.

13. HECHOS POSTERIORES

Nada a destacar.

14. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS DERIVADOS DEL MEDIOAMBIENTE

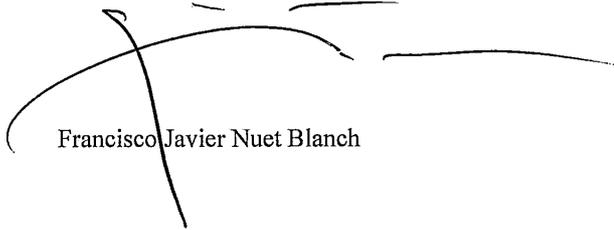
No hay ningún tipo de contingencias de materia medioambiental que puedan ser significativo en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

15. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no han percibido remuneración como asignación por razón de su cargo.



En Madrid a 30 de Marzo de 2022, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma, los administradores



Francisco Javier Nuet Blanch

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de Octubre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios y Órgano de Administración de
RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de Octubre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de Octubre de 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en

su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Consideramos que no existen aspectos relevantes que comunicar en referencia a la entidad auditada.

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 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.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales.

Esta descripción que se encuentra a continuación de nuestra firma en el presente informe al final del mismo.

**Integración de Técnicas de Gestión
Auditores, S.L.P.**
Sociedad de auditoría
Inscrita en el ROAC con número S1646



Firmado
digitalmente por
05911955N
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B35749555)
Fecha: 2022.05.30
17:50:10 +02'00'

Fernando González Simarro
Socio de Auditoría ROAC 18171

Fecha del informe: 31 de Marzo de 2022

Dirección de la sociedad de auditoría: Av. De la Industria 13, Alcobendas, Inscrita en
el ROAC con número S1646

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas 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

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de Octubre de 2021

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name or set of initials.

RAVEN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.Balances Abreviados al
31 de Octubre de 2021 y 2020

(Expresados en euros)

Activo	<u>31.10.2021</u>	<u>31.10.2020</u>
Inversiones inmobiliarias	21.015.878,43	0,00
Terrenos	14.244.031,91	
Construcciones	6.771.846,52	
Inmovilizado en curso y anticipos		
Inversiones financieras a largo plazo	16.220,92	0,00
Fianzas y depositos	16.220,92	
Activos por impuesto diferido		
Total activos no corrientes	21.032.099,35	0,00
Existencias	0,00	0,00
Comerciales		
Materias primas y otros aprovisionamientos		
Productos en curso a corto		
Productos terminados ciclo corto		
Anticipos a proveedores		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.410,33	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo		
Cientes, empresas del grupo y asociadas corto plazo	870,04	
Activos por impuestos corrientes	130.540,29	
Otros deudores		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00
Préstamos a corto plazo		
Otros activos financieros		
Inversiones financieras a cp	0,00	0,00
Instrumentos de patrimonio		
Otros activos financieros		
Periodificaciones a corto plazo		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	912.482,04	3.000,00
Tesorería	912.482,04	3.000,00
Total activos corrientes	1.043.892,37	3.000,00
Total activo	22.075.991,72	3.000,00

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021.

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

Balances al

31 de Octubre de 2021 y 2020

(Expresados en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	<u>31.10.2021</u>	<u>31.10.2020</u>
Fondos Propios	6.922.833,10	3.000,00
Capital		
Capital escriturado	3.000,00	3.000,00
(capital no desembolsado)		
Prima de emisión		
Reservas		
Legal y estatutarias		
Otras reservas		
Otras aportaciones de socios o propietarios	7.879.120,00	
Resultados de ejercicios anteriores		
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		
Resultado del ejercicio	(959.286,90)	
Ingresos a distribuir en varios ej.	0,00	0,00
Total patrimonio neto	6.922.833,10	3.000,00
Deudas a largo plazo	14.442.722,60	0,00
Deudas con entidades de crédito		
Otras deudas a largo plazo con partes vinculadas	14.399.800,80	
Otras deudas	42.921,80	
Total pasivo no corriente	14.442.722,60	0,00
Deudas a corto plazo	518.242,08	0,00
Entidades de crédito		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	518.242,08	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	192.193,94	0,00
Proveedores a corto plazo		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Acreedores varios	172.880,00	
Pasivos por impuesto corriente	19.313,94	
Otras deudas con las administraciones públicas		
Anticipos de clientes		
Total pasivos corrientes	710.436,02	0,00
Total patrimonio neto y pasivo	22.075.991,72	3.000,00

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021 .

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias
para los ejercicios anuales terminados en
31 de Octubre de 2021 y 2020

(Expresadas en euros)

	<u>31.10.2021</u>	<u>31.10.2020</u>
Importe neto de la cifra de negocios	150.428,71	0,00
Ventas		
Prestaciones de servicios	150.428,71	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
Trabajos realizados por la empresa para su activo		
Aprovisionamientos	(4.528,28)	0,00
Consumo de mercaderías		
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
Trabajos realizados por otras empresas	(4.528,28)	
Deterioro de existencias		
Otros ingresos de explotación	0,00	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Gastos de personal	0,00	0,00
Sueldos, salarios y asimilados		
Cargas sociales		
Otros gastos de explotación	(469.729,56)	0,00
Servicios exteriores	(449.695,02)	
Pérdidas de créditos incobrables		
Tributos	(20.034,54)	
Amortización del inmovilizado	(117.241,82)	
Otros resultados	26,13	
Resultado de explotación	(441.044,82)	0,00
Ingresos financieros	0,00	0,00
De valores negociables		
De emp. Grupo		
Otros ingresos financieros		
Gastos financieros	(518.242,08)	0,00
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(518.242,08)	
Por deudas con terceros		
Diferencias de cambio		
Resultado financiero	(518.242,08)	0,00
Resultado antes de impuestos	(959.286,90)	0,00
Impuesto sobre beneficios		
Resultado del ejercicio	(959.286,90)	0,00

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021



RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de Octubre de 2021 y 2020

A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de Octubre de 2021 y 2020

(Expresados en euros)

	(Euros) <u>31.10.2021</u>	(Euros) <u>31.10.2020</u>
A) Resultado cuenta de pérdidas y ganancias	(959.286,90)	0,00
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración instru. financieros		
II. Por coberturas flujo efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados.		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		
V. Efecto impositivo.		
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.		
VI. Por valoración de activos y pasivos		
VII. Por coberturas.		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.		
IX. Efecto Impositivo.		
C) Total transferencias a la cuenta de Pérdidas y ganancias (VI + VII + VIII + IX)	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(959.286,90)	0,00

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021.



RAVEN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.L.U.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de Octubre de 2021

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente
al ejercicio anual terminado en 31 de Octubre de 2021

(Expresado en euros)

	Capital			Reservas	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Reservas negativas de ejercicios	Total
	Escriturado	No exigido	Prima de emisión					
Saldo al 1 de Noviembre de 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes por errores N-2 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Operaciones con socios o propietarios	3.000,00	-	-	-	-	-	-	3.000,00
Desembolsos Exigidos	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Resultado del ejercicio N-1	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Saldo al 31 de Octubre de 2020	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
Saldo al 1 de Noviembre de 2020	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
Ajustes por errores N-1 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Operaciones con socios o propietarios	-	0,00	-	-	7.879.120,00	-	-	7.879.120,00
Desembolsos Exigidos	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Resultado del ejercicio N-1	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(959.286,90)	-	(959.286,90)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Saldo al 31 de Octubre de 2021	3.000,00	0,00	0,00	0,00	7.879.120,00	(959.286,90)	0,00	6.922.833,10

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2020-2021.