

**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.**

**Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de Octubre de 2022**

## **INFORME DE AUDITORÍA CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de **RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de Octubre de 2022, 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 2022, 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

---

Fernando González Simarro  
Socio de Auditoría ROAC 18171

Fecha del informe: 20 de Enero de 2023

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

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

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.**

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de Octubre de 2022

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.**

Balances Abreviados al  
31 de Octubre de 2022 y 2021

(Expresados en euros)

<b>Activo</b>	<b><u>31.10.2022</u></b>	<b><u>31.10.2021</u></b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>21.166.720,93</b>	<b>21.015.878,43</b>
Terrenos	14.244.031,91	14.244.031,91
Construcciones	6.867.472,75	6.771.846,52
Instalaciones, equipos y otros inmovilizado material	55.216,27	
<b>Inversiones financieras a largo plazo en empresas del grupo</b>	<b>23.188.995,40</b>	<b>0,00</b>
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	23.188.995,40	0,00
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>26.632,94</b>	<b>16.220,92</b>
Fianzas y depósitos	26.632,94	16.220,92
<b>Activos por impuesto diferido</b>		
<b>Total activos no corrientes</b>	<b><u>44.382.349,27</u></b>	<b><u>21.032.099,35</u></b>
<b>Existencias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>76.396,39</b>	<b>131.410,33</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	21.817,69	0,00
Clientes, empresas del grupo y asociadas corto plazo	0,00	870,04
Activos por impuestos corrientes	46.038,15	130.540,29
Otros deudores	8.540,55	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>311.729,22</b>	<b>0,00</b>
Préstamos a corto plazo		
Otros activos financieros	311.729,22	0,00
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>402.338,85</b>	<b>912.482,04</b>
Tesorería	402.338,85	912.482,04
<b>Total activos corrientes</b>	<b>790.464,46</b>	<b>1.043.892,37</b>
<b>Total activo</b>	<b><u>45.172.813,73</u></b>	<b><u>22.075.991,72</u></b>



RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Balances al

31 de Octubre de 2022 y 2021

(Expresados en euros)

<b>Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b><u>31.10.2022</u></b>	<b><u>31.10.2021</u></b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>12.418.968,90</b>	<b>6.922.833,10</b>
Capital		
Capital escriturado (capital no desembolsado)	5.000.000,00	3.000,00
Prima de emisión		
Reservas		
Legal y estatutarias		
Otras reservas	3.124,00	
Otras aportaciones de socios o propietarios	9.612.120,00	7.879.120,00
Resultados de ejercicios anteriores anteriores)	(959.286,90)	
Resultado del ejercicio	(1.236.988,20)	(959.286,90)
<b>Ingresos a distribuir en varios ej.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>12.418.968,90</b>	<b>6.922.833,10</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b><u>31.421.295,66</u></b>	<b><u>14.442.722,60</u></b>
Deudas con entidades de crédito vinculadas	31.229.800,80	14.399.800,80
Otras deudas	191.494,86	42.921,80
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b><u>31.421.295,66</u></b>	<b><u>14.442.722,60</u></b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b><u>1.297.393,68</u></b>	<b><u>518.242,08</u></b>
Otras deudas		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.297.393,68	518.242,08
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>35.155,49</b>	<b>192.193,94</b>
Proveedores a corto plazo		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Acreedores varios	32.014,71	172.880,00
Pasivos por impuesto corriente	3.140,78	19.313,94
Otras deudas con las administraciones públicas		
Anticipos de clientes		
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.332.549,17</b>	<b>710.436,02</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>	<b><u>45.172.813,73</u></b>	<b><u>22.075.991,72</u></b>

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias  
para los ejercicios anuales terminados en  
31 de Octubre de 2022 y 2021

(Expresadas en euros)

	<u>31.10.2022</u>	<u>31.10.2021</u>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>458.138,03</b>	<b>150.428,71</b>
Ventas		
Prestaciones de servicios	458.138,03	150.428,71
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(1.793,21)</b>	<b>(4.528,28)</b>
Consumo de mercaderías		
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
Trabajos realizados por otras empresas	(1.793,21)	(4.528,28)
Deterioro de existencias		
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
<b>Gastos de personal</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sueldos, salarios y asimilados		
Cargas sociales		
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(806.937,25)</b>	<b>(469.729,56)</b>
Servicios exteriores	(758.763,94)	(449.695,02)
Pérdidas de créditos incobrables		
Tributos	(48.173,31)	(20.034,54)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(144.250,90)</b>	<b>(117.241,82)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>11.289,97</b>	<b>26,13</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(483.553,36)</b>	<b>(441.044,82)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
De valores negociables		
De emp. Grupo		
Otros ingresos financieros		
<b>Gastos financieros</b>	<b>(753.434,84)</b>	<b>(518.242,08)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(753.434,84)	(518.242,08)
Por deudas con terceros		
<b>Diferencias de cambio</b>		
<b>Resultado financiero</b>	<b>(753.434,84)</b>	<b>(518.242,08)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.236.988,20)</b>	<b>(959.286,90)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>		
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(1.236.988,20)</b>	<b>(959.286,90)</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2021-2022

RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de Octubre de 2022 y 2021

A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de Octubre de 2022 y 2021

(Expresados en euros)

	(Euros) <u>31.10.2022</u>	(Euros) <u>31.10.2021</u>
<b>A) Resultado cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(1.236.988,20)</b>	<b>(959.286,90)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
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>B) Total Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.</b>		
VI. Por valoración de activos y pasivos		
VII. Por coberturas.		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.		
IX. Efecto Impositivo.		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de Pérdidas y ganancias ( VI + VII + VIII + IX)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.236.988,20)</b>	<b>(959.286,90)</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2021-2022.

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de Octubre de 2022

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente  
al ejercicio anual terminado en 31 de Octubre de 2022

(Expresado en euros)

	<b>Capital</b>				Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Resultados negativos de ejercicios	Total
	Escriturado	No exigido	Prima de emisión	Reservas				
<b>Saldo al 1 de Noviembre de 2020</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>
Ajustes por errores N-1 y anteriores		-		-		-		<b>0,00</b>
Operaciones con socios o propietarios					7.879.120,00			<b>7.879.120,00</b>
Desembolsos Exigidos ejercicio	-	0,00	-	-	-	-	0,00	<b>0,00</b>
Resultado del ejercicio N-1	-	-	-	-		0,00	0,00	<b>0,00</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-			-	-959.286,90		<b>(959.286,90)</b>
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>								<b>0,00</b>
<b>Saldo al 31 de Octubre de 2021</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.879.120,00</b>	<b>(959.286,90)</b>	<b>0,00</b>	<b>6.922.833,10</b>
<b>Saldo al 1 de Noviembre de 2021</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.879.120,00</b>	<b>-959.286,90</b>	<b>0,00</b>	<b>6.922.833,10</b>
Ajustes por errores N-1 y anteriores		-		-		-		<b>0,00</b>
Operaciones con socios o propietarios					12.330.000,00			<b>12.330.000,00</b>
Desembolsos Exigidos ejercicio	-	-	-	-	-	-		<b>0,00</b>
Resultado del ejercicio N-1	-	-	-	-	(5.600.000,00)	959.286,90	(959.286,90)	<b>(5.596.876,00)</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-			-	(1.236.988,20)		<b>(1.236.988,20)</b>
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	4.997.000,00				(4.997.000,00)			<b>0,00</b>
<b>Saldo al 31 de Octubre de 2022</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.124,00</b>	<b>14.609.120,00</b>	<b>(1.236.988,20)</b>	<b>(959.286,90)</b>	<b>12.418.968,90</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2021-2022.

**RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U.**  
**Memoria Cuentas Anuales Abreviadas**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado**  
**el 31 de Octubre de 2022**

## **1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad RAV EN7 RESIDENTIAL PROPERTY SOCIMI S.A.U. (en adelante “La Sociedad”) fue constituida por periodo indefinido como sociedad limitada en España el 13 de Julio de 2021.

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 Avenida Santuario de Valverde, n25, Portal G, ático B, 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 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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:

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada,

además de las cifras correspondientes al ejercicio 2021-2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable establece, específicamente, que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros.

Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Como solución práctica alternativa, la Sociedad ha optado por aplicar los criterios previos a la modificación del PGC (Real Decreto 1/2021) a los contratos que no estaban terminados al 1 de enero de 2021 (fecha de primera aplicación). Para los contratos formalizados a partir del 1 de enero de 2021, se han aplicado los criterios contables que se describen en la nota 4 de políticas contables.

#### 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 2021-2022 por cambios de criterios contables.

#### Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021-2022 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 2021-2022 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	<u>(1.236.988,20)</u>
A resultados negativos a compensar en ejercicios posteriores	<u>(1.236.988,20)</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

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

### *1. Reconocimiento*

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

### *2 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo*

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo o del servicio recibido.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo o del servicio prestado.
- c) El cliente recibe el activo o el servicio a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo o prestar el servicio.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo o el disfrute del servicio.

### *3. Valoración*

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

- 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 2021-2022 en el epígrafe de inmovilizaciones materiales es el siguiente (en Euros):

Concepto	Saldo 31/10/21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/10/22
Terrenos y construcciones	21.133.120,25	236.253,15			21.369.373,40
Mobiliario	0,00	58.840,25			58.840,25
<b>Total Coste</b>	<b>21.133.120,25</b>	<b>295.093,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.428.213,65</b>
Total amortización acumulada	-117.241,82	(144.250,90)	0,00	0,00	(261.492,72)
<b>Total Inversiones inmobiliarias</b>	<b>21.015.878,43</b>	<b>150.842,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.166.720,93</b>

Los movimientos en el ejercicio 2020-2021 fueron:

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

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 2022, 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.



## 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros de que dispone la sociedad es el siguiente:

Activos financieros:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo						Total 2022
		Instrum. Patrimonio		Valores repres. Deuda		Créditos Derivados Otros		Instrum. Patrimonio		Valores repres. Deuda		Créditos Derivados Otros		
		Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	
1. Activos a valor razonable con cambios en PYG - Mantenedos para negociar - Otros														
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Depósitos bancarios													0
	Cientes y deudores											21.818	870	21.818
	Emp. Grupo													0
	Deudores													0
4.- Activos disponibles para la venta														
5.- Inversiones financieras	Inversiones en subsidiarias	23.188.995												23.188.995
	Depósitos y fianzas					26.633	16.221							26.633
<b>TOTAL</b>		<b>23.188.995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.633</b>	<b>16.221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.818</b>	<b>870</b>	<b>23.237.446</b>

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.

#### Clientes por prestación de servicios

Los saldos de clientes tienen un vencimiento inferior al año.

#### Inversiones financieras en empresas del Grupo

Con fecha 4 de agosto de 2022 la sociedad adquiere a terceras partes, la sociedad propietaria de un inmueble un Barcelona, Crismabis, S.L. El precio de la compra ha sido de 23.196.274,14 euros. El valor neto contable de dicha sociedad a 31 de octubre de 2022 es de 1.328.994,32 euros, de los que 60.100 es capital social y del que la sociedad tiene el 100%, otras reservas son por 1.334.633,32 euros y el resultado es de pérdida por -65.739 euros. Sin embargo, la sociedad es propietaria de un inmueble en Calle Diagonal de Barcelona que tiene unas plusvalías latentes en base a última valoración externa del inmueble de 22.632.114,72 euros, al estar valorado en 24.430.000 euros y ser el valor contable del inmueble de 731.704,42 euros. Por tanto no es preciso realizar corrección por deterioro a 31 de octubre 2022.

Pasivos financieros:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo						Total 2022
		Deudas con entidades de credito		Obligaciones y otros valores negociables		Otras deudas		Deudas con entidades de credito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		
		Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	Ej 22	Ej 21	
1. Débitos y partidas a pagar	Otras deudas													0
	Proveedores, acreedores y otras cuentas a pagar					191.495	42.922					32.015	172.880	223.510
	Deudas con partes vinculadas					31.229.801	14.399.801					1.297.394		32.527.195
2. Pasivos a valor razonable con cambios en PYG - Mantenedos para negociar - Otros														
3. Derivados de cobertura														
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.421.296</b>	<b>14.442.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.329.409</b>	<b>172.880</b>	<b>32.750.705</b>

Otras deudas a largo plazo con partes vinculadas:

Existe un préstamo con entidades vinculadas (RAV Claudio Coello SARL) 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. En Diciembre de 2022 se dispone en otros 500.000 euros adicionales, siendo el total dispuesto a 31 de Octubre 2022 de 14.899.800,8 Euros El vencimiento es 9 de noviembre de 2025 y el principal de la línea de crédito es de 18.384.615 euros. El tipo de interés pactado es de 4%. Se encuentran pendientes de pago a corto plazo como pasivos corrientes financieros con entidades vinculadas.

Durante el ejercicio se firman los siguientes préstamos

Préstamo con Crismabis S.L por 5.600.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de Octubre 2022 de 5.600.000 Euros El vencimiento es 4 de agosto de 2032 y el principal de la línea de crédito es de 5.600.000 euros. El tipo de interés pactado es de 2,87%. Se encuentran pendientes de pago a corto plazo como pasivos corrientes financieros con entidades vinculadas.

Préstamo con RAV Claudio Coello SARL por 6.800.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de Octubre 2022 de 4.490.000 Euros El vencimiento es 4 de agosto de 2032 y el principal de la línea de crédito es de 6.800.000 euros. El tipo de interés pactado es de 7%. Se encuentran pendientes de pago a corto plazo como pasivos corrientes financieros con entidades vinculadas.

Préstamo con la filial Crismabis S.L. por 6.725.165,86 euros de los que devengan intereses del 2,49% la cantidad de 6.040.000 euros y el 3% la cantidad de 200.000 euro, estando libre de intereses la parte fijada en corto plazo restante.

## 8. PATRIMONIO NETO

El detalle del movimiento en el ejercicio 2021-2022 de este epígrafe es el siguiente:

Concept	31.10.2021	Altas	Ajustes	Dividendos	Transferencia	31.10.2022
100 Capital	3.000,00				4.997.000,00	5.000.000,00
112 Reserva legal	0,00					0,00
113 Reserva voluntaria	0,00		3.124,00			3.124,00
121 Resultados negativos ejerc. Anteriores	0,00				(959.286,90)	(959.286,90)
118 Aportaciones de socios	7.879.120,00	12.330.000,00		-5.600.000,00	(4.997.000,00)	9.612.120,00
129 Resultado	(959.286,90)	(1.236.988,20)			959.286,90	(1.236.988,20)
<b>TOTAL</b>	<b>6.922.833,10</b>	<b>11.093.011,80</b>	<b>3.124,00</b>	<b>-5.600.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.418.968,90</b>

### Capital Social:

El capital social son 3.000 euros por constitución. En el ejercicio se amplía capital hasta 5.000.000 de euros con cargo a reserva voluntaria.

### Otras aportaciones de socios

El 9 de noviembre de 2020 se realizaron otras aportaciones de socios por la cantidad de 7.879.120 euros. En el ejercicio se realizan aportaciones por 12.330.000 euros, una distribución de 5.600.000 euros y una ampliación de capital con cargo a estas reservas por 4.997.000 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 2021 por - 959.286,90 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 2022			Importe del ejercicio 2022		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-1.236.988,20					
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
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)	-1.236.988,20					

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.

Los administradores de la Sociedad consideran que han realizado adecuadamente las liquidaciones fiscales aplicables, por lo que esperan que en caso de inspección fiscal no se produzca ninguna obligación fiscal que pueda afectar de forma significativa a estas cuentas anuales.

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

Existe un préstamo con entidades vinculadas (RAV Claudio Coello SARL) 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. En Diciembre de 2022 se dispone en otros 500.000 euros adicionales, siendo el total dispuesto a 31 de Octubre 2022 de 14.899.800,8 Euros El vencimiento es 9 de noviembre de 2025 y el principal de la línea de crédito es de 18.384.615 euros. El tipo de interés pactado es de 4%. Se encuentran pendientes de pago a corto plazo como pasivos corrientes financieros con entidades vinculadas.

Durante el ejercicio se firman los siguientes préstamos

Préstamo con Crismabis S.L. por 5.600.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de Octubre 2022 de 5.600.000 Euros El vencimiento es 4 de agosto de 2032 y el principal de la línea de crédito es de 5.600.000 euros. El tipo de interés pactado es de 2,87%. Se encuentran pendientes de pago a corto plazo como pasivos corrientes financieros con entidades vinculadas.

Préstamo con RAV Claudio Coello SARL por 6.800.000 euros firmado el 4 de agosto de 2022 siendo el total dispuesto a 31 de Octubre 2022 de 4.490.000 Euros El vencimiento es 4 de agosto de 2032 y el principal de la línea de crédito es de 6.800.000 euros. El tipo de interés pactado es de 7%. Se encuentran pendientes de pago a corto plazo como pasivos corrientes financieros con entidades vinculadas.

## 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 20 de Enero de 2023, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma, el Consejo de Administración



D. Georg Klusak



D. Stefan Pelkofer



D. Uwe Rempis

